

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2020 del R.G.E.

contro

***OMISSIS (d'ora innanzi Esecutato 1)***

***OMISSIS (d'ora innanzi Esecutato 2)***



## SOMMARIO

---

<a href="#">Incarico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Premessa.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Stima / Formazione lotti.....</a>	<a href="#">10</a>



## INCARICO

---

In data 19/10/2021, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma, email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare, 42, interno 8, piano Secondo

## DESCRIZIONE

---

Appartamento situato Via Sant'Elpidio a Mare, 42, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, contraddistinto con il numero interno 8, censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al foglio 672 particella 468 subalterno 12, vani catastali 6,5 e superficie catastale totale pari a 125 metri quadrati.

L'appartamento risulta composto da ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno, un ripostiglio, tre camere e un balcone al livello; confinante con vano scala, appartamenti interni 7 e 9 della stessa scala, salvo altri.

Via Sant'Elpidio a Mare, è la strada principale del quartiere denominato Giardini di Corcolle, frazione di Roma Capitale (zona "O" 19), situato nella zona (Z. XI) San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (come da toponomastica comunale).

Nel quartiere sono presenti i principali servizi necessari: ufficio postale, scuole e supermercati. Sono presenti i mezzi di trasporto pubblici di superficie (autobus).

Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della principale arteria stradale (Autostrada A24 ingresso "Lunghezza"). Le fermate degli autobus più vicine al quartiere si trovano 5/8 minuti a piedi.

La struttura sanitaria di riferimento è il "Policlinico Universitario Tor Vergata".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare, 42, interno 8, piano Secondo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- Esecutato 1  
omissis

nonché ai seguenti comproprietari:

- Esecutato 2  
omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Esecutato 1 (Proprietà 1/2)
- Esecutato 2 (Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'appartamento, contraddistinto con il numero interno 8, confina con vano scala, appartamenti interni 7 e 9 della stessa scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta (compresi tramezzi interni)	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	3,00 m	2
Balcone	24,45 mq	24,45 mq	0,25	6,11 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1985 al 16/12/2002	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 468, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6.5 Rendita € 906,38 Piano 2
Dal 16/12/2002 al 27/02/2022	Esecutato 1 - Esecutato 2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 672, Part. 468, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6.5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 906,38 Piano 2



## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.		Dati di classamento				Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato					
„	672	468	12	6	A2	5	6.5	125 mq	906,38 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento in quanto sono state riscontrate modifiche interne al compendio, consistenti nell'incremento della superficie della cucina a svantaggio del soggiorno (traslazione di murature interne).

L'appartamento è quindi venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà presentare le dovute pratiche urbanistiche e rettificare l'elaborato grafico catastale. I relativi costi per le pratiche connesse saranno detratti dal valore della presente stima. L'aggiornamento del catasto, con costi esplicitati ma detratti dal valore di perizia, saranno a carico del futuro acquirente.

L'importo totale dei costi per onorari e reversali per la CILA in sanatoria e aggiornamento catastale (finalizzata alla regolarizzazione delle opere interne eseguite senza titolo) è valutato pari ad € 3.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione dello stato dei luoghi e la descrizione (identificazione) riportata nell'atto di pignoramento, limitatamente alle condizioni al contorno e con l'esclusione delle modifiche interne sopra riportate.

### PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in uso agli esecutati, i quali vi abitano.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima risulta abitato e apparentemente in normale stato manutentivo, con l'eccezione di alcuni impianti in canalina che al momento del sopralluogo risultavano a vista (in una stanza risultano cavi a vista probabilmente per la ricerca di un guasto).

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario, come anticipato nel quesito inerente la corrispondenza catastale, dovrà far predisporre l'aggiornamento catastale.

Apparentemente l'appartamento non necessita di urgenti opere di manutenzione. Al momento del sopralluogo non risultavano presenti i certificati di conformità degli impianti.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni è sotto la media ed in particolare negli spazi comuni (androne di ingresso e vano scale) in quanto molti punti si osservano lacune a carico degli intonaci e le tinteggiature sono in molti punti del tutto assenti. Si segnala inoltre che nelle scale comuni non sono presenti le consuete balaustre metalliche e/o i parapetti in muratura, ma si osservano delle transenne in legno (non certificate). Sempre nelle scale comuni mancano i rivestimenti delle rampe scale (alzate, pedate e sotto rampa in calcestruzzo a vista) e l'impianto elettrico è quasi del tutto a vista e quasi certamente fuori norma.



## PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un Edificio (laddove sono presenti altri appartamenti) ma non risulta ufficialmente costituito alcun Condominio.

L'appartamento è situato nell'edificio con accesso pedonale dal civico 42 di via Sant'Elpidio a Mare.

Sebbene non sia presente (e/o rinvenuto) il Regolamento di Condominio, l'appartamento in oggetto ha in comune le parti condominiali di cui al Codice Civile (l'area sedime, il corridoio pedonale esterno, l'androne, le scale e corridoi comuni interni, le strutture portanti, le recinzioni, gli impianti comuni). Si precisa che non è presente l'ascensore e non è presente servizio di portierato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate esistenze di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima, contraddistinto con l'interno otto, è situato al secondo primo piano dell'edificio (civico 42 di Via Sant'Elpidio a Mare).

L'edificio è prevalentemente residenziale, presenta quattro piani fuori terra e con il piano terra, limitatamente al lato fronte strada, è adibito a commerciale (commercio al dettaglio e servizi: bar, fruttivendolo e parrucchiere).

Nel progetto presente presso il Comune (ufficio Condono edilizio) all'interno dell'edificio sono previsti appartamenti al piano terra, primo e secondo. Al piano terzo è previsto il torrino scale e lo sbarco sul terrazzo comune.

L'edificio è circondato su due lati da strade (Via Roccafluvione e Via Sant'Elpidio a Mare) da distacchi su spazi privati

In corrispondenza del civico 42 di Via Sant'Elpidio a Mare si accede al portone di accesso alle scale comuni.

L'accesso pedonale al compendio pignorato avviene tramite un cancello carrabile in ferro (civico 49 di via dei

Dall'androne comune si accede al vano scala. Al secondo piano sono presenti tre appartamenti. L'immobile oggetto della presente stima è situato nell'angolo ovest dell'edificio, prospiciente le due strade su citate.

Non è presente l'ascensore. Non è presente il servizio di portierato.

L'edificio ha struttura portante in muratura e cemento armato (elementi orizzontali e solai) e copertura piana.

Le facciate sono rifinite prevalentemente a cortina mentre i sotto-balconi presentano rifinitura con intonaco tinteggiato chiaro.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni e delle facciate (tinte, intonaci, frontalini balconi, opere esterne in ferro) è nella media.

L'interno dell'androne e il vano scala presentano finiture e impianti sotto la media: sono in gran parte assenti gli intonaci e le tinte, mentre gli impianti sono in gran parte a vista (con molta probabilità non sono a norma). I pavimenti delle scale (alzate e pedate) sono del tutto assenti (calcestruzzo della struttura portante). La balaustra definitiva della scala è oggi assente (è oggi visibile un parapetto in legno).

L'appartamento oggetto di perizia è situato al secondo piano ed è contraddistinto con il numero interno 8.



Presenta esposizione su due lati (nord-ovest e sud-ovest) in corrispondenza del balcone e altezza utile pari ca. a 3 ml.

La pavimentazione interna è in ceramica, le pareti e i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. I soffitti presentano anche finiture con stucchi. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. In alcune stanze sono presenti lacune a carico degli intonaci delle pareti.

Sono presenti due bagni. Il primo ha aerazione naturale mentre il secondo risulta cieco e sprovvisto di aerazione forzata.

Il balcone presenta i parapetti in muratura e in ferro. Entrambe le finiture sono da mantenere.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico) sono in gran parte sotto traccia. In parte sono posti in canalina (pvc bianca), soprattutto quelli del balcone.

L'appartamento è fornito di un impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con relativa caldaia posta in balcone. Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

I termosifoni sono in alluminio ma sprovvisti di termo-valvole.

Risulta presente un impianto autonomo di climatizzazione estiva (pompa di calore).

Sul balcone è presente il misuratore del gas ma la canna fumaria della caldaia non ha esito sulla sommità dell'edificio, come previsto dalle regole tecniche in materia di evacuazione fumi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano in uso agli Esecutati i quali dichiaravano di abitare nell'appartamento oggetto di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2002 al 19/04/2010	Omissis nato a omissis il omissis proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio OMISSIS	16/12/2002	59672	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Presso			
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/04/2010	Esecutato 1 nato in omissis il e Esecutato 2 nato a omissis il omissis, proprietari per 1/2 ciascuno	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio OMISSIS	19/04/2010	1458	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Presso			
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (sono omesse le sole specifiche inerenti le trascrizioni aventi ad oggetto le compravendite):

1. TRASCRIZIONE del 20/12/2002 [...] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 22/04/2010 [...] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 22/04/2010 - Registro Particolare 11188 Registro Generale 48496

    Pubblico ufficiale omissis Repertorio 1459/1062 del 19/04/2010

    IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 05/02/2020 - Registro Particolare 9377 Registro Generale 13024

    Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 55678 del 30/12/2019

    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade nel PRG Sistemi e Regole 1:10.000 Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Situata all'interno dell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.19 "Giardini di Corcolle" del territorio del Municipio VI (ex VIII) del Comune di Roma, trasversalmente al km 22 della Via Prenestina (Via Polense) dalla quale partono i due assi di penetrazione all'interno della borgata (via Sant'Elpidio a Mare e via Matelica).

La borgata ha una superficie complessiva, pari a 86,74 ettari, per una densità territoriale pari a 102 ab/ha

Stato di attuazione del Piano Particolareggiato: Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 219 del 15.12.2006

Zona OMI E166/Suburbana/CORCOLLE-SAN VITTORINO (VIA SANT'ELPIDIO AL MARE).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta parzialmente regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.



La costruzione dell'edificio è stata oggetto di sanatoria edilizia per alloggi e negozi (3 negozi e 3 alloggi al piano terra, 3 alloggi al piano primo, 3 alloggi al piano secondo e locali fontane al piano terzo).

Il tutto come risulta nell'elaborato grafico associato alla richiesta di sanatoria (prot. 87/29831 del 12/02/1987). Per l'appartamento oggetto di perizia risulta associato sotto numero 8 (otto) della richiesta di Sanatoria Edilizia (cfr. la sintesi dell'accesso agli atti presso UCE Comune di Roma - in particolare Cfr. Elaborati e Concessione in allegato) con Concessione Edilizia in sanatoria numero 306305 ritirata in data 22/10/2003 prot. 29831 recante superficie residenziale (calpestabile) pari a 193,62 mq e una superficie non residenziale pari a 54,44 mq.

Il tutto associato all'accatastamento dell'immobile (prot. 1053065/2002) avente ad oggetto l'immobile contraddistinto al Foglio 672, Particella 468, (Subalterno 8 e il Subalterno 12, questo l'oggetto di perizia) e relativa pianta catastale (stesso protocollo della planimetria catastale attuale).

L'appartamento non risulta del tutto regolare rispetto alla pianta presente all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma (come già anticipato nel paragrafo inerente la corrispondenza catastale) in quanto (cfr. allegati):

1. sono presenti alcune modifiche interne (spostamento tramezzi) tra cucina e soggiorno ed in particolare la parete risulta traslata verso il soggiorno di ca. 70 cm.

Il costo (onorari tecnici) per regolarizzare tali difformità, per la presentazione di una CILA in sanatoria per le opere interne e la relativa denuncia di variazione catastale, comprese tasse e reversali, è stimato pari ca. a € 3.000,00, Iva e oneri professionali compresi.

**Per l'immobile non è presente l'Abitabilità/Agibilità.**

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un Condominio di fatto (scala con con 4 unità immobiliari, oltre ad un esercizio commerciale con accesso principale da strada), in occasione dei sopralluoghi non si è rinvenuta la targa di Legge e da quanto riferito sui luoghi, non risulta costituito un Condominio e non risulta la nomina di un amministratore di condominio professionista Non si è potuto quindi acquisire eventuale Regolamento di Condominio e/o tabelle di ripartizione millesimale.

Tuttavia l'acquirente non sarà esonerato dagli obblighi e doveri. Nel caso di specie nella eventuale circostanza che l'Esecutato non abbia saldato completamente le spese condominiali maturate il futuro acquirente potrebbe essere chiamato a risponderne, ai sensi e per gli effetti del Codice Civile (art. 63, comma IV, Disp Att. Cod. Civ. che dispone che "chi subentra nei diritti [...] è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").



Quindi, anche per tener conto di tale rischio sarà successivamente applicata la decurtazione per vizi occulti e assenza di garanzia (art. 568 cpc).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare, 42, interno 8, piano Secondo

Appartamento situato Via Sant'Elpidio a Mare, 42, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, contraddistinto con il numero interno 8, censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al foglio 672 particella 468 subalterno 12, vani catastali 6,5 e superficie catastale totale pari a 125 metri quadrati. L'appartamento risulta composto da ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno, un ripostiglio, tre camere e un balcone al livello; confinante con vano scala, appartamenti interni 7 e 9 della stessa scala, salvo altri. Via Sant'Elpidio a Mare, è la strada principale del quartiere denominato Giardini di Corcolle, frazione di Roma Capitale (zona "O" 19), situato nella zona (Z. XI) San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (come da toponomastica comunale). Nel quartiere sono presenti i principali servizi necessari: ufficio postale, scuole e supermercati. Sono presenti i mezzi di trasporto pubblici di superficie (autobus). Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della principale arteria stradale (Autostrada A24 ingresso "Lunghezza"). Le fermate degli autobus più vicine al quartiere si trovano 5/8 minuti a piedi. La struttura sanitaria di riferimento è il "Policlinico Universitario Tor Vergata". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 468, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2

Il **valore di mercato** dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach. Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 14 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [A] STIMA DELL'IMMOBILE

**PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 140.902,00**

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per correggere le difformità sopra indicate, per un importo pari ad **€ 3.000,00**.



Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 140.902,00 - € 3.000,00): ca €137.000,00**

#### **VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente **valore di esecuzione immobiliare:**

#### **LOTTO UNICO**

#### **APPARTAMENTO**

**PREZZO BASE: €116'000,00** (dicasi EURO CENTOSIEDICIMILA)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

- L'**appartamento** è identificato al catasto Fabbricati - foglio 672 particella 468 subalterno 12, vani catastali 6,5 e superficie catastale pari a 125 metri quadrati.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Valore di stima del bene: €116'000,00.**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare, 42, interno 8, piano Secondo	124,11 mq	934,65 €/mq	€ 116.000,00	100,00%	€ 116.000,00
				Valore di stima:	€ 116.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 04/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trifilio Pierluigi



## ALLEGATI

- [A] Stima dell'immobile metodo MCA Market Comparison Approach e schede comparabili;
- [1] Provvedimento di nomina e verbale di accesso;
- [2] Estratto di mappa catastale;
- [3] Visura storica;
- [4] Planimetria catastale;
- [5] Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [6] Atto notarile compravendita del 19/04/2010 ;
- [7] Rilievo stato di fatto e planimetria con evidenze riscontrate sui luoghi
- [8] Elaborato fotografico;
- [9] Documentazione urbanistica;
- [10] Stralcio documentazione sanatoria edilizia UCE (prot. 87/29834)
- [11] Concessione edilizia in Sanatoria

