
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 1018/2021 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca

promossa da

PRISMA SPV S.R.L. (RM)

Codice fiscale: 05028250263

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienza.....	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotto.....	10
Lotto.....	10
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 1018/2021 del R.G.E.I.....	14
Lotto.....	14



INCARICO

In data 27/10/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1:

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

DESCRIZIONE

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, numero due camere, cucina, servizio igienico e veranda.

La cantina risulta essere posta al piano terreno dell'edificio di riferimento.

Nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza a parte eseguita si contempla la cantina posta al piano terreno, tuttavia essa cantina non risulta nel censimento catastale aggiornato e non è rappresentata nella planimetria catastale; in sede di accesso è stato possibile visionare la cantina in parola.

Il manufatto si trova nella Zona XXVIII "Tor de' Cenci", sita nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Cristoforo Colombo ad ovest e la via Pontina ad est, compresa all'interno del territorio del Municipio 9; la Zona confina a nord con la Zona XXVII "Torrino", ad est con la Zona XXV "Vallerano", a sud con la Zona XXIX "Castel Porziano" e a nord-ovest con la Zona XXXI "Mezzocammino".

La zona di appartenenza, può definirsi, in linea generale, discretamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici.

LOTTO

In considerazione delle caratteristiche tutte del compendio pignorato è possibile considerare un lotto formato dal seguente bene:

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4



TITOLARITÀ

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere in proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di:

XXXXXXXXXX (proprietà superficiaria per la quota di 1/1)

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

CONFINI

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

I confini dell'appartamento sono: il distacco verso Via Raffaele Aversa, il vano scale, l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 3, salvo altri.

CONSISTENZA

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 86 mq.

La superficie commerciale di 86 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 85 mq

- cantina (coefficiente pari a 0,25) = 1

DATI CATASTALI

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

Indirizzo catastale: Via Raffaele Aversa n. 178 - Interno 4 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1150	267	4	6	A/3	3	5,5 vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte: 80 mq	€ 923,17 L.1.787.500	2	

Catastralmente intestato a:

- 1) XXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria da verificare 1/1)



Codice fiscale: [REDACTED]

2) [REDACTED] (Proprietà superficiaria 333/1000 in regime di separazione dei beni)

Codice fiscale: [REDACTED]

3) [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile; non risulta essere correttamente censita la titolarità dell'immobile; non risulta essere contemplata la cantina annessa all'appartamento; risulta essere contemplate aree scoperte non riscontrabili in sede di accesso.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 16 gennaio 1986.

La summenzionata planimetria catastale, per quel che attiene all'appartamento, non risulta mostrare difformità catastalmente significative, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dell'appartamento, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nella presente perizia, allegata alla presente perizia medesima; la cantina, si conferma, non è rappresentata nella planimetria catastale.

Dei costi necessari per l'aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad elementi di laterizio e consta di numero otto livelli in elevazione oltre ad un piano "pilotis". L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 178 della Via Raffaele Aversa ed avviene mediante cancello metallico a vetri posto al piano "pilotis"; l'androne dell'edificio è rivestito a piastrelle ceramiche ed è pavimentato a pietra naturale; l'edificio è dotato di impianto ascensore e dalle informazioni assunte risulta costituito in condominio senza servizio di portierato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso - di tipo semplice con serratura di sicurezza;
- pavimentazione - piastrelle ceramiche ovvero parquet;
- rivestimento - intonaco tinteggiato ovvero perline di legno;
- rivestimento cucina - piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- rivestimento servizio igienico - pietra naturale ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti - rifiniti ad intonaco tinteggiato ovvero controsoffitto a perline di legno;
- serramenti esterni - alluminio anodizzato ovvero alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;



- serramenti interni – legno;
- dotazioni servizio igienico – vaso, lavabo, bidet e doccia.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico – semplice;
- impianto di riscaldamento – centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria – scalda acqua in cucina e scaldabagno elettrico nel servizio igienico;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – collegato alla rete di distribuzione;
- impianto gas – collegato alla rete di distribuzione.

La cantina è ubicata al piano terreno ed è distinta dall'interno numero 4; è possibile accedere al locale cantine, situato al piano terreno dell'edificio di riferimento al civico 176 di Via Raffaele Aversa, a mezzo portoncino di metallo verniciato.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo eseguito per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non è risultato essere concesso in locazione ed è risultato occupato dalla parte esecutata.

PROVENIENZA

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dall'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita**
 Trascritto a Roma 1 il 17/10/2005
 Reg. gen. 139783 - Reg. part. 81754
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficaria
 A favore di
 - , , , , , , (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)
 Codice fiscale
 Contro
 - , , , , , , (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3)
 Codice fiscale
 - , , , , , , , (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 2/3)



Codice fiscale [REDACTED]

• **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 04/05/2001

Reg. gen. 37374 - Reg. part. 24496

Quota: 2/3 per il diritto di proprietà superficaria

A favore di

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 2/3)

Codice fiscale [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3)

Codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3)

Codice fiscale [REDACTED]

• **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il 04/05/2001

Reg. gen. 37373 - Reg. part. 24495

Quota: 2/3 per il diritto di proprietà superficaria

A favore di

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3)

Codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3)

Codice fiscale [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 2/3)

Codice fiscale [REDACTED]

• **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il 21/02/2023

Reg. gen. 21238 - Reg. part. 14990

Quota: 1/3 per il diritto di proprietà superficaria

A favore di

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3)

Codice fiscale [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/3)

Codice fiscale [REDACTED]

Si rappresenta che non risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] a favore delle figlie [REDACTED] e [REDACTED].

• **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 10/01/1980

Reg. gen. 2440 - Reg. part. 1926

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

A favore di

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

Contro

- Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma



Occorre evidenziare che, nell'ambito di precedente esecuzione immobiliare RGEI 1567/2016 sullo stesso immobile, con nota a protocollo numero 20120 del 21 febbraio 2018, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma ha precisato che *“l'atto sottoscritto a , , , , , , , è da considerarsi quale cessione in piena proprietà, intervenuta tra l'IACP e l'assegnatario acquirente, ai sensi e per gli effetti della Legge 14.2.1963 n.60”* e, dunque, non cessione in proprietà superficaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dall'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**
Iscritta a Roma 1 il 17/10/2005
Reg. gen. 139784 - Reg. part. 42296
Importo: Euro 294.000,00
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficaria
A favore di
- UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. (MI)
Contro
- , , , , , , (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)
- **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**
Iscritta a Roma 1 il 12/06/2012
Reg. gen. 60879 - Reg. part. 8078
Importo: Euro 10.000,00
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficaria
A favore di
- , , , , , ,
Contro
- ████████(per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)
- **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna (estensione della formalità R.P. 8078/2012)**
Iscritta a Roma 1 il 28/01/2020
Reg. gen. 8484 - Reg. part. 1302
Importo: Euro 20.000,00
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
- , , , , , , ,
Contro
- , , , , , , , , (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Si rappresenta che nella sopra citata nota R.P. 1302/2020 l'ipoteca giudiziale cade sul bene per il diritto di proprietà, mentre nella formalità di riferimento R.P. 8078/2012 l'ipoteca ha ad oggetto il diritto di superficie



Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dall'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 29/09/2016

Reg. gen. 107130 - Reg. part. 73774

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

A favore di

- UNICREDIT S.P.A. (RM)

Contro

- (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)

- **Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021

Reg. gen. 118962 - Reg. part. 82665

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà superficaria

A favore di

- PRISMA SPV S.R.L. (RM)

Contro

- , , , , , (per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)

NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Sistema Informativo NIC di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e Regole - Sistema Insediativo - Città consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 (artt. 44, 45, 48 e 50 delle NTA) - PRINT CC mun. XII n. P01, Spinaceto, Municipio IX.

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

L'edificio di pertinenza dell'unità immobiliare fa parte del Piano di Zona 46 - Spinaceto.



Le ricerche eseguite presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale – Ufficio Certificazioni, mediante istanze di accesso agli atti formali ed informali, sino all'attualità non hanno dato alcun riscontro.

Le ricerche eseguite presso il Municipio 9 di Roma Capitale di riferimento hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale – Ufficio Speciale Condono Edilizio, hanno consentito di rintracciare la sussistenza della concessione in sanatoria numero 256985 del 19 marzo 2001; essa concessione, pertinente all'istanza protocollo 100628 del 1987, afferisce alla realizzazione di numero due verande su balconi di proprietà ed alla trasformazioni delle superfici in residenziale.

L'esame della documentazione grafica afferente ai suddetto titolo abilitativo, per quel che riguarda l'appartamento, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Realizzazione di apertura su muratura perimetrale; 3. Realizzazione di soppalchi; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo in sanatoria (1. e 2.) ovvero mediante titolo abilitativo per ripristino della configurazione autorizzata (3.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 7.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Per l'appartamento in parola, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi all'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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 e comfort, 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 di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto, considerando la proprietà superficiale dell'immobile medesimo:

- **Bene** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele Aversa civico 178 - piano: 2 interno: 4



L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, II semestre 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.600,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.900,00 al mq;
- listino della rete Borsinonet.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; è la fonte dati specializzata in quotazioni immobiliari più consultata in Italia; grazie ad un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, dispone di un completo database dei valori immobiliari nazionali di vendita e locazione - quotazione media, anno 2022, abitazioni del tipo in parola, pari a circa € 1.800,00 al mq.
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.800,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.600,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del Bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.600,00 \text{ €/mq} \times 86,00 \text{ mq} = \text{€ } 137.600,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 137.600,00.

Con particolare riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato alla provenienza dell'immobile staggito, occorre evidenziare che, nell'ambito di precedente esecuzione immobiliare RGEI 1567/2016 sullo stesso immobile, con nota a protocollo numero 20120 del 21 febbraio 2018, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma ha precisato che "l'atto



sottoscritto a [REDAZIONE] è da considerarsi quale cessione in piena proprietà, intervenuta tra l'IACP e l'assegnatario acquirente, ai sensi e per gli effetti della Legge 14.2.1963 n.60" e, dunque, non cessione in proprietà superficiaria.

In relazione a quanto sopra la parte procedente ha provveduto a richiedere parere al Notaio Daria Zappone e al Notaio Giuseppe Falco i quali in buona sostanza hanno rappresentato rispettivamente le successive considerazioni (entrambi in pareri sono allegati alla presente perizia)

Notaio Zappone: " ... non ritengo possibile utilizzare, nel caso di specie, la procedura "semplificata" di rettifica di cui all'art. 59-bis della legge n. 89/1913, non potendosi qualificare il presunto errore quale mero errore materiale. Detta procedura è infatti utilizzabile solo per errori materiali nell'indicazione di dati anagrafici delle parti o dati catastali degli immobili. La qualificazione della proprietà come "superficiaria" è frutto di un'interpretazione giuridica del diritto trasferito sindacabile ma non certo erronea nel senso sopra chiarito. La nota di ATER in merito riferisce peraltro dell'intenzione da parte di Gescal - (poi IACP e ATER) di stipulare "vendita di cosa altrui" (?) che non si rinviene in atti ed esprime un parere, sicuramente qualificato ma che resta tale. In definitiva non si è nel campo del "mero errore materiale" come chiarito sopra e quindi non si possono effettuare rettifiche ex art. 59-bis della legge n. 89/1913..."

Notaio Falco: " ... non resta che esaminare la possibilità di procedere ad una rettifica, ai sensi dell'articolo 59-bis della L. 89/1913, dell'atto ricevuto dal Notaio Luigi Siri di Roma in data 5 ottobre 2005. La citata norma attribuisce al Notaio il potere "di rettificare, fatti salvi i diritti dei terzi, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, contenente **errori od omissioni materiali** relativi a dati preesistenti alla sua redazione, provvedendovi, anche ai fini dell'esecuzione della pubblicità, mediante propria certificazione contenuta in un atto pubblico da lui formato". La dottrina ... afferma che le caratteristiche dell'errore ne limitano l'ambito di applicazione ad aspetti secondari del rogito, **ed in particolar modo è de tutto escluso ogni tipo di accertamento o valutazione della volontà delle parti**. ... è di tutta evidenza che la rettifica dell'atto rogato dal Notaio Luigi Siri di Roma in data 5 ottobre 2005, affinché sia riconosciuta alla signora [REDAZIONE] il diritto di piena proprietà dell'alloggio, non può prescindere da una valutazione della volontà delle parti; valutazione che, come esposto, è del tutto preclusa al Notaio che intende procedere alla rettifica ai sensi dell'articolo 59-bis della L. 89/1913. ... pertanto ... tale rettifica non può prescindere da una nuova manifestazione di volontà di tutte le parti del contratto da rettificare, affinché dichiarino che era loro intenzione trasferire il diritto di piena ed esclusiva proprietà (e non già la proprietà superficiaria) dell'immobile in questione."

Dunque, considerato il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione datato 23 gennaio 2024, ove si dispone che "preso atto delle valutazioni svolte dai notai interpellati dal creditore procedente, ... gli ausiliari proseguano negli incarichi e diano contezza nelle rispettive relazioni delle problematiche riscontrate che, in sede di stima, comporteranno un abbattimento del prezzo in relazione alle possibili iniziative che il futuro acquirente vorrà porre in essere al fine di chiarire la reale volontà delle parti del contratto di vendita del 2005 in relazione alla consistenza del diritto trasferito", il sottoscritto indica quale importo, preliminare e di massima in considerazione dell'incertezza della questione, la somma di € 15.000,00 per addivenire alla trasformazione del diritto di proprietà superficiaria a quello di piena proprietà dell'immobile staggito secondo quanto prospettato dai Notai interpellati; naturalmente, non è possibile prevedere il buon esito della cennata possibilità di eventuale trasformazione.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.300,00, può essere assunto pari ad € 111.800,00.



Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene – Appartamento con annessa cantina sito in Roma (RM) – Via Raffaele Aversa civico 178	86,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 111.800,00	proprietà superficiaria 1/1	€ 111.800,00
Totale lotto:					€ 111.800,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

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

Roma, 19 marzo 2024

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale Bene
4. Planimetria catastale Bene
5. Planimetria Bene secondo rilievi di sopralluogo
6. Formalità ipotecarie eseguito presso "Roma 1"
7. Atto di provenienza del Bene alla parte esecutata
8. Concessione in sanatoria
9. Precisazione ATER datata 21 febbraio 2018
10. Parere Notarile preparato dal Notaio Daria Zappone
11. Parere Notarile preparato dal Notaio Giuseppe Falco



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1018/2021 DEL R.G.E.I.**

LOTTO

Bene - Appartamento con annessa cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Raffaele Aversa civico 178		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 267 Sub. 4, Zc 6, Categoria A/3	Superficie Commerciale	86 mq
Descrizione:	L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, numero due camere, cucina, servizio igienico e veranda. La cantina è posta al piano terreno dell'edificio di riferimento. I confini dell'appartamento sono: il distacco verso Via Raffaele Aversa, il vano scale, l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 3, salvo altri.		

