

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G.E. Dott.ssa IAPPELLI Miriam

Esecuzione promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.

Contro:

■■■■■ ■■■■ – ■■■■ ■■■■

**RELAZIONE TECNICA ex art. 568 c.p.c.
dell'Esperto Stimatore**

R.G.E. n.1247/2022

Consulente : Arch. Stefano Sarti

Arch. STEFANO SARTI
Via Pietro Mascagni, 134 – 00199 ROMA
Tel./Fax 06 45493463 Cell. 339 2556226
e-mail: s.sarti@fastwebnet.it
Pec: s.sarti@pec.archrm.it



**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott.ssa IAPPELLI Miriam

R.G.E. n.1247/2022

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA :

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.

CONTRO :

■■■■ - ■■■■ ■■■■

RELAZIONE TECNICA

Dell'Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c.)

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano SARTI nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina, sottoscritto dal G.E. Dott.ssa Miriam IAPPELLI, del 03.05.2023 (**Allegato n.1**) , redige la presente relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare" .

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE:

- 1) Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;
Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;



Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

2) segnalare *tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

3) effettuare *visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

segnalare *se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

segnalare, *per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*



procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D.lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale



contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo



il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) *fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it" utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct;*

C) *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;*

D) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità**



telematica PCT (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) allegare alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione:

- a. planimetrie catastali,
- b. visure catastali per attualità,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
- d. certificazione energetica,
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori,
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

H) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata



tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.



Premessa

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il procedimento esecutivo di cui è causa è stato promosso da “**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.**”, con sede in Roma (RM), codice fiscale 01275240586, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] (FR) il [REDACTED]7, codice fiscale [REDACTED] in virtù di un mutuo fondiario rilasciato da “**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.**”, con atto notaio CERINI Francesco di Roma in data 12.02.2015, Repertorio n.148880 Raccolta n.36553, per la somma di € 200.000,00. Il credito de quo è stato garantito da ipoteca sull’ immobile di seguito specificato, in forza di iscrizione del 13.02.2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, ai nn.14144/2013 di formalità, a favore della banca mutuante ed a carico dei predetti mutuatari, per la complessiva somma di € 400.000,00.

Essendo i mutuatari in mora con il pagamento di mensilità arretrate è stato notificato agli stessi Atto di Precetto in data 10.10.2022 (**Allegato n.2**) per un importo complessivo di € **177.167,76** oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa successiva ed occorrente, con espressa avvertenza che non pagando la suddetta somma nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell’atto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Essendo trascorsi oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento ed essendo rimasto infruttuoso il suddetto Atto di Precetto, è stata promossa azione per l’esecuzione forzata per espropriazione, in danno di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dei seguenti beni immobili, come da Atto di Pignoramento (**Allegato n.2**):

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), Via degli Olmi n.35-37B e, più precisamente:



- **Appartamento e cantina** – Unità immobiliare posta al piano terra (appartamento) e primo interrato (cantina):

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 947, Particella 360 (dato erroneo) graffata Particella 367, Subalterno 1, Zona Censuaria 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 107mq, Rendita Euro 1.319,55 Indirizzo Via degli Olmi n.35-37/B, Piano S1-T.



ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copie dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb. Ottenuta la documentazione necessaria richiesta per espletare il proprio incarico presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Avv. Aldo Cimmino, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte eseguita con lettera raccomandata per il giorno 07.06.2023, alle ore 9,30. In tale giorno, come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), non è stato permesso l'accesso all'interno dell'unità immobiliare. Successivamente, tramite contatti telefonici con il debitore eseguito, è stato fissato ulteriore sopralluogo per il giorno 16.06.2023, alle ore 10,00. In tale giorno, come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare. In tale occasione sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno dell'immobile e il sottoscritto ha constatato che l'appartamento risultava in mediocre stato di conservazione. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nella planimetria catastale e da tale confronto sono emerse alcune difformità meglio specificate di seguito.



RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

1° QUESITO - Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

DOCUMENTAZIONE ART. 567 – 2° COMMA C.P.C.

La documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente:

- Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile soggetto a pignoramento (***Allegato n.3***);
- Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18.11.2022, ai nn. 149694/105893 di formalità (***Allegato n.3***).



MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 08.06.2023 (**Allegato n.11**), si è riscontrato che: non risultava eseguita comunicazione agli esecutati del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. tuttavia eseguita successivamente, in forma telematica, il 12.12.2023. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

CONFORMITA' DATI CATASTALI

- Intestati: proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni in capo a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] 8, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 01.06.2023 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- Dati catastali: il bene risulta censito presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali.
Appartamento e cantina: Foglio 947, Particella 360 (dato erroneo) graffata Particella 367, Subalterno 1, Zona Censuaria 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 107mq, Rendita Euro 1.319,55 Indirizzo Via degli Olmi n.35-37/B, Piano S1-T.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 01.06.2023 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento. Si evidenzia come, a seguito di successivo frazionamento, la particella 360 risulti ad oggi appartenere ad altra unità immobiliare e pertanto l'identificativo corretto dell'immobile risulta essere la sola Particella 367, Subalterno 1. Pertanto sarà da effettuarsi, a cura dell'aggiudicatario, opportuna variazione catastale.



PROVENIENZE

- Anteriormente al ventennio, così come ad oggi, l'immobile risulta intestato per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e a [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio PERROTTA Giorgio di Roma (RM) del 03.08.1990, debitamente registrato e trascritto a Roma in data 04.08.1990 al n.40858 di formalità da [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (**Allegato n.4**). Si evidenzia come, alla data della stipula dell'atto, i suddetti acquirenti risultassero in regime di comunione legale dei beni, ad oggi sciolta con provvedimento del Tribunale di Roma del 17.04.2012 per omologazione della separazione consensuale fra i coniugi.

2° QUESITO – Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Come già evidenziato, nella compilazione del Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 08.06.2023 (**Allegato n.11**), si è riscontrato che: non risultava eseguita comunicazione agli esecutati del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. tuttavia eseguita successivamente, in forma telematica, il



12.12.2023. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

L'atto di provenienza ultraventennale è stato acquisito dal sottoscritto dal notaio rogante (**Allegato n.4**).

3° QUESITO - **Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;



DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento e cantina: Foglio 947, Particella 360 (dato erroneo) graffata Particella 367, Subalterno 1, Zona Censuaria 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 107mq, Rendita Euro 1.319,55 Indirizzo Via degli Olmi n.35-37/B, Piano S1-T.

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Come già detto si evidenzia come, a seguito di successivo frazionamento, la particella 360 risulti ad oggi appartenere ad altra unità immobiliare e pertanto l'identificativo corretto dell'immobile risulta essere la sola Particella 367, Subalterno 1. Pertanto sarà da effettuarsi, a cura dell'aggiudicatario, opportuna variazione catastale.

Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità.

E' stata infatti condotta una ristrutturazione che ha modificato l'ampiezza e la distribuzione degli spazi interni in particolare nella zona di ingresso sul retro dove in luogo dei tre locali indicati nella planimetria risulta un unico ambiente adibito ad ingresso e soggiorno-pranzo. Inoltre risulta realizzato, in corrispondenza della camera 2, un soppalco abitabile e, a ridosso della medesima, un piccolo bagno con riduzione dell'ambiente precedentemente adibito a ripostiglio. Tali modifiche, realizzate mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti e la costruzione di un solaio intermedio, hanno apportato variazioni di superficie interna (soppalco), ma non di volumetria, né hanno modificato le parti esterne del fabbricato.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.



4° QUESITO - predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 13.02.2015 ai nn.14144/2013 di formalità dell'importo di € 400.000,00 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 01275240586, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di proprietà dell'immobile in oggetto.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Trascrizione di Pignoramento in data 18.11.2022 ai nn.149694/105893 di formalità, a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.", sopra specificata, contro [REDACTED], sopra specificati, gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di proprietà dell'immobile in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 16.11.2023 (**Allegato n.3**).

5° QUESITO - acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione



urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – *Sistema Insediativo - Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali* - regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n.9**).

Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;



- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) La qualificazione dell'edilizia.

Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

I *Tessuti della città da ristrutturare* si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente residenziali. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a *Programma Integrato*. La Legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di *Programmi Integrati*, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati possano presentare al Comune *Programmi Integrati* relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio V il *Programma Integrato* denominato "Alessandrino".

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo, l'immobile ricade in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – l'immobile ricade in zona aree urbanizzate del PTPR (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Beni del Patrimonio Culturale –



Sistema dell'insediamento storico, l'immobile ricade in zona Beni puntuali (fascia di rispetto 100mt) - Sistema dell'insediamento contemporaneo, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta – parzialmente accolta con prescrizione (**Allegato n.9**).

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XXIII “Alessandrino”. Il fabbricato, che ha accesso principale da Via degli Olmi n.37, è stato ultimato presumibilmente nel 1961. Come da atto di provenienza (**Allegato n.4**) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, risulta rilasciata Licenza Edilizia n.1367/AR (protocollo n.23787/1959) in data 30.09.1959 alla società [REDACTED] [REDACTED] (**Allegato n.8**).

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere agli uffici competenti copia e/o visura degli elaborati inerenti il fascicolo di cui sopra, con riscontro positivo per la visura degli stessi in data 27.06.2023.

Dalla visura della documentazione resa disponibile, si è potuta constatare la sostanziale conformità tra la stessa e la planimetria catastale attuale, ad eccezione di alcune modifiche apportate nella distribuzione degli spazi interni sia per quanto riguarda l'appartamento che per quanto riguarda la cantina, comunque entrambe accatastate con unico protocollo nel 1962, pertanto prima dell'obbligo di presentazione di apposita relazione sui lavori da effettuarsi agli uffici preposti istituito dalla Legge n.47/85.

Inoltre risultano ulteriori modifiche apportate all'interno dell'appartamento in difformità alla planimetria catastale agli atti, rilevate in sede di sopralluogo e consistenti: nella mutazione dell'ampiezza e della distribuzione degli spazi interni in particolare nella zona di ingresso sul



retro; nella realizzazione, in corrispondenza della camera 2, di un soppalco abitabile; nella realizzazione, a ridosso della medesima camera 2, di un piccolo bagno con riduzione dell'ambiente precedentemente adibito a ripostiglio. Tali modifiche, realizzate mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti e la costruzione di un solaio intermedio, hanno apportato variazioni di superficie interna (soppalco), ma non di volumetria, né hanno modificato le parti esterne del fabbricato. Tali modifiche sono da considerarsi non autorizzate.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha avuto Certificato di Abitabilità n.1256 rilasciata dal Sindaco di Roma in data 08.09.1962 (*Allegato n.8*).

Opere interne eseguite senza titolo – Come già evidenziato tra la planimetria presente nel fascicolo relativo alla Licenza Edilizia di cui sopra (da considerarsi con le modifiche riportate nella planimetria catastale di impianto) e lo stato dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. DIFFORMITA' 1: Nella camera 2 costruzione di un soppalco realizzato con struttura portante e scala di accesso in metallo, occupante circa metà della camera stessa, con variazione della superficie abitabile;
2. DIFFORMITA' 2: Variazione dell'ampiezza e della distribuzione degli spazi interni realizzata con demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti, senza variazione della superficie abitabile.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale presente in banca dati poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria agli atti.



Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente sia al momento della presentazione della eventuale domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso:

1. **DIFFORMITA' 1 (NON SANABILE):** Intervento con parziali difformità. Relativamente alla costruzione nella camera 2 di un soppalco realizzato con struttura portante e scala di accesso in metallo, questo è da ritenersi non sanabile in quanto non sussiste il requisito della "doppia conformità". In particolare, oltre all'aumento della superficie abitabile, si rileva come le altezze rilevate all'intradosso del soffitto relativamente al piano sottostante, pari a 2,20ml circa, e al piano soprastante, pari a 1,30ml circa, sono decisamente inferiori al minimo stabilito dalla normativa nazionale pari a 2,70ml dei locali adibiti ad abitazione. Pertanto il soppalco creato abusivamente dovrà essere rimosso. Le spese per la rimozione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello status quo ante possono essere ipotizzate in circa € 3.500,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima;
2. **DIFFORMITA' 2 (SANABILE):** Intervento con parziali difformità. Relativamente alla demolizione e/o ricostruzione di tramezzature interne non portanti queste sono da ritenersi sicuramente sanabili.

Pratiche edilizie - Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati. Si è rilevato:

1. **DIFFORMITA' 1:** L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio



Tecnico di competenza, trattandosi di parti non strutturali del fabbricato, sarà una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato in difformità, l'intervento si configuri come un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa;

1. DIFFORMITA' 2: Per la sanatoria delle difformità consistenti nella demolizione di alcune tramezzature, la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo. Il costo della sanzione applicata dal Comune e dei diritti di segreteria è pari a circa € 1.250,00.

L'attività di un professionista abilitato per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici, l'aggiornamento della planimetria catastale tramite DOCFA, può variare da € 750,00 a € 1.250,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto si attesta su circa € 3.500,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione, circa € 1.250,00 per sanzioni e diritti di segreteria e circa € 1.000,00 per costi inerenti l'attività di un professionista per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici comprese le necessarie variazioni catastali. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.



6° QUESITO - ***predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D. lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

L'immobile in esame è un appartamento dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestrate esistenti, installati a detta dei residenti nel 1990, sono in alluminio sul colore bianco con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento, installato a detta dei residenti nel 1990, è costituito da tapparelle in pvc sul colore verde, in sufficiente stato di conservazione. All'esterno, nella corte pertinenziale esclusiva, è posizionata una caldaia a gas, per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda, installata a detta dei residenti nel 2020 e funzionante. E' presente infine impianto di condizionamento costituito da n.3 split e relative unità esterne, installato a detta dei residenti nel 2005 e funzionante. Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 35cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

La spesa per la presentazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE), comprensiva dei diritti di segreteria, l'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici può essere ipotizzata in circa € 250,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.



7° QUESITO - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;**

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dati generali e ubicazione: Quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento ad uso abitazione e di una cantina, porzioni di un fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via degli Olmi n.35-37/B.

Intestazione catastale: L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni a [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (***Allegato n.6***).

Dati catastali: L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento e cantina: Foglio 947, Particella 360 (dato erroneo) graffata Particella 367, Subalterno 1, Zona Censuaria 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 107mq, Rendita Euro 1.319,55 Indirizzo Via degli Olmi n.35-37/B, Piano S1-T (***Allegato n.6***).

Confini:

Appartamento è confinante con locali magazzini civici nn.35/A e 37/A, distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa, distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa (particella 498), distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa (particella 908), salvo altri e/o migliori confini;



Cantina, contraddistinta dall'interno 35, è confinante con disimpegno cantine comune, cantina proprietà o aventi causa interno 5, intercapedine distacco da proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa (particella 498), distacco da proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa (particella 908), salvo altri e/o migliori confini.

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere "Alessandrino". Il quartiere sorge tra la Via Prenestina, la Via Casilina, Viale Palmiro Togliatti e Via di Tor Tre Teste. Deve il suo nome all'Acquedotto Alessandrino, costruito nel III Secolo d.C. dall'imperatore Alessandro Severo e che percorre l'area proprio in prossimità dell'immobile in oggetto. Per secoli la zona è stata occupata dal tipico panorama della campagna romana. Lo sviluppo urbanistico dell'area avvenne nel Novecento. Negli anni trenta nacque il Borghetto Alessandrino, dove si trasferirono le persone rimaste senza casa per via degli sventramenti. In breve tempo si formò una lunga strada, Viale della Borgata Alessandrina, oggi Viale Alessandrino, intorno alla quale nacque in maniera spontanea il nucleo dell'odierno quartiere "Alessandrino".

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da cinque piani fuori terra destinati ad abitazioni ed un piano interrato destinato a cantine. L'ingresso all'appartamento, che avviene autonomamente rispetto alle altre unità abitative, è da Via degli Olmi n.35 e n.37/B. L'ingresso alla cantina, che avviene dall'androne condominiale, è da Via degli Olmi n.37. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1961. La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato. La copertura è a terrazzo.

La tamponatura delle murature esterne è finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro con il piano terra su strada rivestito in lastre di pietra naturale sul colore bianco (travertino) a ricorsi orizzontali nel formato grande rettangolare. I parapetti dei balconi sono costituiti da montanti



verticali e correnti orizzontali in metallo tinteggiati sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

Appartamento e corte pertinenziale esclusiva: Per l'appartamento in oggetto, posto al piano terra del fabbricato, l'accesso avviene, come detto, direttamente da strada in Via degli Olmi n.35 e n.37/B. Attraverso due portoncini pedonali in metallo, tinteggiati sul colore bianco, si accede alla corte pertinenziale esclusiva che circonda tutto il fabbricato ed ovviamente anche l'appartamento per una profondità di circa 4,00ml (**Allegato n.7** – foto n.03 e n.04). Dalla corte pertinenziale esclusiva si accede all'appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e cucina. L'accesso all'interno dell'appartamento dalla corte pertinenziale esclusiva avviene dall'ingresso e dalla cucina.

La corte pertinenziale esclusiva è parzialmente pavimentata in piastrelle di cemento sul colore grigio con superficie vista rigata a quadretti nel formato medio quadrato o in piastrelle di graniglia di marmo sul colore bianco con inserti grigi nel formato medio quadrato e parzialmente sistemata a verde (**Allegato n.7** – foto n.05 e n.06). La pavimentazione dell'ingresso è in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio e rosa a superficie leggermente rugosa nel formato medio esagonale irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.07 e n.08). La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio e rosa a superficie leggermente rugosa nel formato medio esagonale irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.09 e n.10). La pavimentazione del disimpegno è in ceramica effetto pietra



naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio e rosa a superficie leggermente rugosa nel formato medio esagonale irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.11 e n.12**). La pavimentazione della camera 1 è in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio e rosa a superficie leggermente rugosa nel formato medio esagonale irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore rosa chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.13 e n.14**). La pavimentazione del bagno 1 è in ceramica effetto pietra naturale sul colore nero con venature sul colore grigio a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore nero con venature sul colore grigio a superficie liscia nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto in cartongesso è tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.15 e n.16**). La pavimentazione della camera 2 è parzialmente in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio e rosa a superficie leggermente rugosa nel formato medio esagonale irregolare e parzialmente (soppalco) in legno (parquet) sul colore rovere disposto a cassero irregolare nel formato medio rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore celeste effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.17 e n.18**). La pavimentazione del bagno 2 è in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio a superficie liscia nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto, soppalcato, è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.19**). La pavimentazione del ripostiglio è in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio e rosa a superficie leggermente rugosa nel formato medio esagonale



irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.20**). La pavimentazione della cucina è in ceramica effetto puntinato sul colore bianco sporco, grigio o rosa a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto puntinato sul colore bianco sporco o grigio a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il controsoffitto in cartongesso è tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.21 e n.22**).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3.60m ad eccezione di quelli soppalcati o controsoffittati e godono di un mediocre livello di luminosità, a causa della posizione di piano. L'immobile ha tre lati di esposizione: est, sud e ovest.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti, installati a detta dei residenti nel 1990, sono in alluminio sul colore bianco con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento, installato a detta dei residenti nel 1990, è costituito da tapparelle in pvc sul colore verde, in sufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato sul colore noce scuro naturale, alcune parzialmente vetrate, in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e del gas, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, da informazioni ricevute dai residenti risultano in sufficienti condizioni e funzionanti.

All'esterno, nella corte pertinenziale esclusiva, è posizionata una caldaia a gas, per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda, installata a detta dei residenti nel 2020 e funzionante. E' presente infine impianto di condizionamento costituito da n.3 split e relative unità esterne, installato a detta dei residenti nel 2005 e funzionante.

Sono presenti impianto citofonico e antenne televisive terrestri centralizzate e satellitare privata, a detta dei residenti funzionanti.



Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è mediocre, in quanto fra l'altro compaiono alcuni segni di muffa nelle pareti e nei soffitti da indagare, nonché segni di sfogliamento della tinteggiatura. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idrico, fognario ed elettrico.

Cantina: Per la cantina in oggetto, posta al piano interrato del medesimo fabbricato, l'accesso avviene, come detto, da strada in Via degli Olmi n.37. Attraverso un portone pedonale in metallo sul colore ottone parzialmente vetrato, si accede all'androne condominiale e da questo al piano interrato, che, attraverso un corridoio comune, dà accesso alla cantina posta sul fondo dello stesso corridoio. La cantina è costituita da un unico ambiente, con vano di apertura su intercapedine perimetrale, di forma rettangolare e dimensioni circa 2,60ml x 2,80ml. La pavimentazione della cantina è in cemento; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.23 e n.24***). L'altezza interna è circa 2,30m.

Lo stato di conservazione della cantina è mediocre in quanto, fra l'altro, risulta mancante infisso in corrispondenza del vano di apertura su intercapedine perimetrale. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 – Allegato C – ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

Ovviamente dal computo delle superfici di cui sotto sono esclusi tutti i manufatti e superfici di cui si è prevista la rimozione e cioè il soppalco con struttura portante e scala di accesso in metallo realizzato nella camera 2.



La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A – VANI PRINCIPALI

- Ingresso	: mq.	6,40
- Soggiorno - pranzo	: mq.	25,30
- Disimpegno	: mq.	10,30
- Camera 1	: mq.	15,60
- Bagno 1	: mq.	5,90
- Camera 2	: mq.	14,30
- Bagno 2	: mq.	2,20
- Ripostiglio	: mq.	1,60
- Cucina	: mq.	11,30
Totale Sup. Utile	: mq.	92,90

(calcolata al 100% ovvero $92,90 \times 100\% =$ **mq. 92,90**)

B – VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DEI PRINCIPALI NON COMUNICANTI

- Cantina	: mq.	6,20
Totale Sup. Utile	: mq.	6,20

(calcolata al 25% perché non comunicante ovvero $6,20 \times 25\% =$ circa **mq. 1,60**)

C – AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

- Corte esterna	: mq.	205,50
Totale Sup. Utile	: mq.	205,50

(calcolata al 10% fino a 92,90mq e al 2% per la parte eccedente ovvero $(92,90 \times 10\%) + (112,60 \times 2\%) =$ circa **mq. 11,50**)

E - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 15% di A+B, ovvero $94,50 \times 15\% =$ circa **mq. 14,20**)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq. 120,00

Amministrazione Condominio Via degli Olmi, 37. – La gestione del Condominio è al momento affidata alla società [REDACTED]



██████████ nella persona del ██████████
██████████, ██████████,
indirizzo di posta elettronica non certificata ██████████

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 16.11.2023 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale del compendio immobiliare in esame, pari a 123,574 su 1.000,003 (Tabella A – Proprietà), ammontano a circa € 630,00 annuali. Da informazioni ricevute il condomino risulta in regola con i pagamenti.

Ad ogni modo eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Oltre l'androne, il vano scala e i locali tecnici a servizio del fabbricato si segnalano fra le ulteriori proprietà comuni condominiali il terrazzo di copertura e la piccola corte antistante il fabbricato.



Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA E CANTINA
Roma - Via degli Olmi n.35-37/B, piano S1-T

Superficie commerciale di vendita : mq.120,00

Superficie Utile coperta mq. 92,90

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva e cantina

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento urbana: periferica (quartiere XXIII "Alessandrino")

Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente

Urbanizzazione secondaria (scuole): presente

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente

Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: popolare

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare

Destinazione prevalente piani seminterrati: cantina

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 1961

Numero piani: 5 fuori terra – 1 seminterrati

Spazi condominiali: androne, vano scala e locali tecnici

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato

Rivestimento esterno: intonaco civile tinteggiato a calce

Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno

Stato di manutenzione: sufficiente esterno – sufficiente interno

Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assente

Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assente

Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono e antenne tv terrestre centralizzata e satellitare privata



CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: T

Numero interno: assente

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: corte esclusiva e cantina

Altezza interna prevalente: 3,60m

Numero servizi igienici: n.2 bagni

Numero affacci: 3 esterni

Esposizione: est – sud - ovest

Prospicienza: est – sud - ovest (cortile proprietà attigua)

Panoramicità: assente

Luminosità: mediocre

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: presente

Distribuzione spazi interni: sufficiente

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente n.1 caldaia a gas

Impianti tecnologici (acqua calda): presente n.1 caldaia a gas

Impianti tecnologici (condizionamento): presente

Epoca eventuali ristrutturazioni: 1990

Stato di manutenzione: mediocre - manutenzione ordinaria e verifica impianto idraulico ed elettrico

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XXIII "Alessandrino", Municipio V – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore mediocre e contesto socio-economico di valore popolare.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso stazione METRO C "Parco di Centocelle" a circa 900 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 650 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 450 metri, scuola elementare a circa 400 metri, scuola media a circa 700 metri, ufficio postale a circa 400 metri



8° QUESITO - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento ad uso abitazione di media superficie, comprensivo delle sue pertinenze (corte esclusiva e cantina), e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

9° QUESITO - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Aldo Cimmino, come si evince dal relativo verbale in data 16.06.2023 (**Allegato n.5**), si è riscontrata nell'immobile la presenza del Sig. [REDACTED] ([REDACTED] i [REDACTED]), titolare di 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile e debitore esecutato, il quale dichiarava di risiedere stabilmente nello stesso insieme alla moglie, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata ad [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], titolare del rimanente 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile e debitrice esecutata. Allo stato attuale pertanto l'immobile risulta occupato. Non risulta alcun contratto di locazione.

10° QUESITO - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

Dalla documentazione reperita ed esaminata presso gli Uffici, risulta che l'immobile oggetto di perizia non è sottoposto ad alcuno dei vincoli sopra elencati. Per ciò che riguarda gli oneri di natura condominiale, come già evidenziato in precedenza, rimarranno a carico dell'acquirente eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente. Tali importi sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



11° QUESITO - determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore.
- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi;

sia il metodo di stima "analitico" ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di un APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA ad uso abitazione posto al piano terra e di una CANTINA posta al piano primo interrato, di un fabbricato composto da cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XXIII "Alessandrino".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di



pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 - Semestre 1 (**Allegato n.10**), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Periferica / ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO) – codice zona D18 il prezzo oscilla da 1.850,00 €/mq a 2.750,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 2.300,00 €/mq**
- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 8,00/mq ad un massimo di € 11,50/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL1 = 9,75 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (**Allegato n.10**) hanno rilevato nel mese di Novembre 2023 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona ALESSANDRINO – VIALE ALESSANDRINO il prezzo oscilla da 1.755,00 €/mq a 2.573,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 2.164,00 €/mq**
- per Abitazioni in stabili di fascia media i valori della locazione vanno da un minimo di € 7,26/mq ad un massimo di € 10,57/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL2 = 8,92 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili (**Allegato n.10**), e detratta una percentuale di stima del 5% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = [(176.000/68) + (159.000/75) + (169.000/85) / 3] x 95% = circa 2.120,00 €/mq**

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più



probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate:

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 2.195,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO – LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO:

- Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Terra senza ascensore (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno – Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre – manutenzione ordinaria da fare (-5%)

LUMINOSITA':

- Poco luminoso (-5%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.195,00 - 10\% = \text{circa } 1.975,00$



€/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 120,00 fornisce il seguente valore:

€ 1.975,00 x mq.120,00 = totale circa **Euro 237.000,00.**

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione del compendio immobiliare in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro 237.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 237.000,00 = (euro duecentotrentasettemila/00).

Metodo analitico - La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) il cui valore al mq si ottiene come fatto precedentemente dalla media dei valori di locazione riscontrati:

$$VL = (VL1 + VL2) / 2 - 10\% = \text{circa } 8,40 \text{ €/mq}$$

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;



- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza, per il tipo di immobile in esame, oscilla da una percentuale minima del 2% (costruzioni di lusso) ad una massima del 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi), scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 5%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Tot. superficie commerciale immobile:

mq. 120,00

Reddito annuo per rendimento presunto:

(8,40 €/mq. x 120,00 mq.) * 12 mesi = € 12.096,00

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 1.209,60

Saggio di capitalizzazione applicato = 5%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = (€ 12.096,00 - € 1.209,60) / 0,05 = circa € 217.000,00

Valutazione immobile con metodo analitico:

Euro 217.000,00 = (euro duecentodiciassettemila/00).



Operando la media dei due valori si ottiene:

$$(\text{€ } 237.000,00 + \text{€ } 217.000,00) / 2 = \text{€ } 227.000,00$$

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate pari a € 3.500,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione, € 1.250,00 per sanzioni e diritti di segreteria, € 1.000,00 per costi inerenti l'attività di un professionista e € 250,00 per la compilazione e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:

$$(\text{€ } 227.000,00 - \text{€ } 3.500,00 - \text{€ } 1.250,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 250,00) = \text{€ } 221.000,00$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 221.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore:

$$\text{€ } 221.000,00 * 0.90 = \text{arrotondato € } 199.000,00$$

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 199.000,00



CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che il più probabile valore reale di mercato da attribuire alla quota di 1/1 del diritto di proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima (APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA E CANTINA) vendibile come UNICO LOTTO risulti pari a:

Euro € 199.000,00 (euro centonovantanovemila/00)



FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Quota della piena proprietà di un APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA ad uso abitazione e di una CANTINA, ubicati nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XXIII "Alessandrino", precisamente in Via degli Olmi n.35-37/B, piano S1-T, formato da:

APPARTAMENTO: situato al piano terra e composto da corte esclusiva perimetrale, ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e cucina;

CANTINA: situata al piano primo interrato e composta da unico ambiente di dimensioni 2,60ml x 2,40ml circa.

La superficie commerciale totale del compendio immobiliare è di circa 120,00mq.

Intestazione catastale: Gli immobili risultano intestati in proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Dati catastali: Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali:

Appartamento e cantina: Foglio 947, Particella 360 (dato erroneo) graffata Particella 367, Subalterno 1, Zona Censuaria 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 107mq, Rendita Euro 1.319,55 Indirizzo Via degli Olmi n.35-37/B, Piano S1-T.

Si evidenzia come, a seguito di successivo frazionamento, la particella 360 risulti ad oggi appartenere ad altra unità immobiliare e pertanto l'identificativo corretto dell'immobile risulta essere la sola Particella 367, Subalterno 1. Pertanto sarà da effettuarsi, a cura dell'aggiudicatario, opportuna variazione catastale.

Confini:



Appartamento è confinante con locali magazzini civici nn.35/A e 37/A, distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa, distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa (particella 498), distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa (particella 908), salvo altri e/o migliori confini;
Cantina, contraddistinta dall'interno 35, è confinante con disimpegno cantine comune, cantina proprietà [REDACTED] o aventi causa interno 5, intercapedine distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa (particella 498), distacco da proprietà [REDACTED] o aventi causa (particella 908), salvo altri e/o migliori confini.

APE – A cura dell'aggiudicatario per mancanza documentazione di base.

VALORE del bene pari ad € 199.000,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

La presente relazione sostituisce e modifica la precedente depositata in data 08.02.2024 esclusivamente per l'aggiornamento della situazione relativa alla proprietà dell'immobile, non più in comunione legale dei beni, bensì in separazione come da estratto degli atti di matrimonio.

Roma, lì 27 Maggio 2024


L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Stefano Sarti



ALLEGATI

1. Verbale di nomina e giuramento;
2. Atto di precetto – Atto di pignoramento;
3. Certificato notarile – Nota di trascrizione Atto di pignoramento -
Ispezione ipotecaria;
4. Atto di provenienza;
5. Verbali di sopralluogo;
6. Stralcio di mappa – Planimetria catastale - Visura storica per immobile;
7. Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica;
8. Titoli edilizi – Agibilità – Visura progetto;
9. P.R.G. – Carta per la qualità - Rete ecologica – Piano Territoriale
Paesistico Regionale;
10. Quotazioni Immobiliari - Comparabili;
11. Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore – Ricevute
invio Relazione Peritale.

