
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1419/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1419/2021 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 323.000,00	22

INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Sirte n.8, interno 6, piano 2-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà del sig. *** ubicato nel Comune di Roma, in Via Sirte n°8, interno 6, piano 2/S1, quartiere Trieste (municipio II), quadrante nord-est della città.



Esternamente il fabbricato, rivestito in intonaco civile di colore chiaro, in parte cortina, è composto di sette piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 18/10/2022 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario l'avv. Paolo Tomassini, **** Omissis **** in qualità di proprietario esecutato.

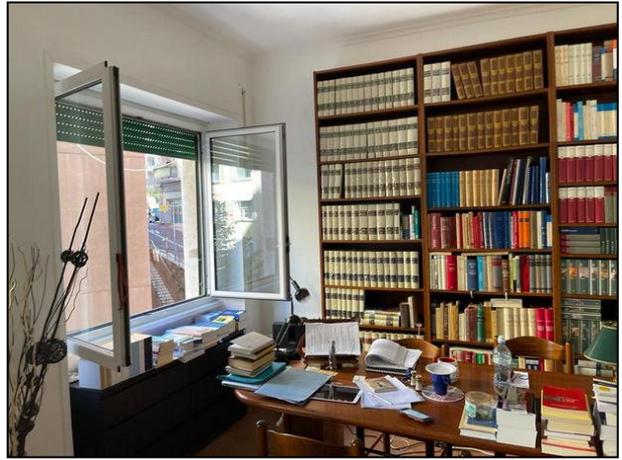
Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, corridoio, 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio, salone, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

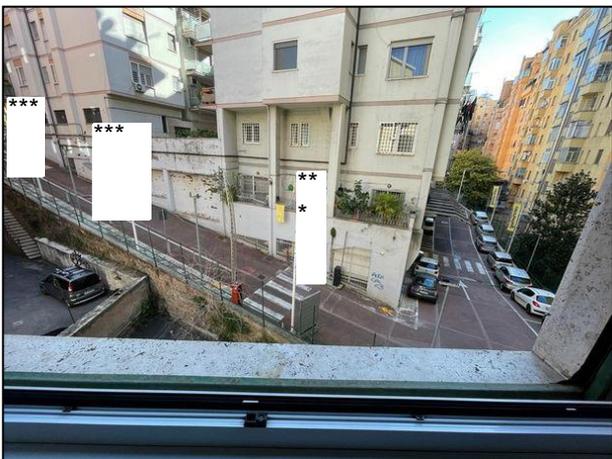
Completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano seminterrato (S1) del medesimo fabbricato, cui si accede tramite una porta in legno contrassegnata dal numero romano VI (su planimetria catastale e atto di provenienza indicata con il numero 4). La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare finestrato, che si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, a cause di lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès. Per quanto riguarda i rivestimenti i vani sono intonacati e tinteggiati mentre la cucina e il bagno sono in grès. Gli infissi e gli avvolgibili sono in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è da revisionare alla normativa attuale.

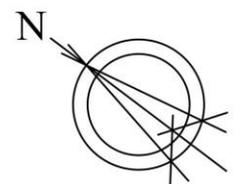
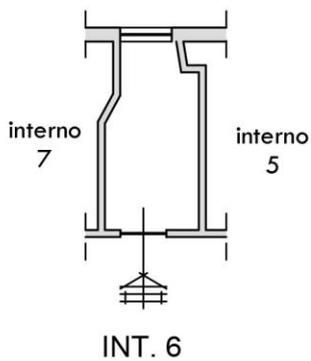
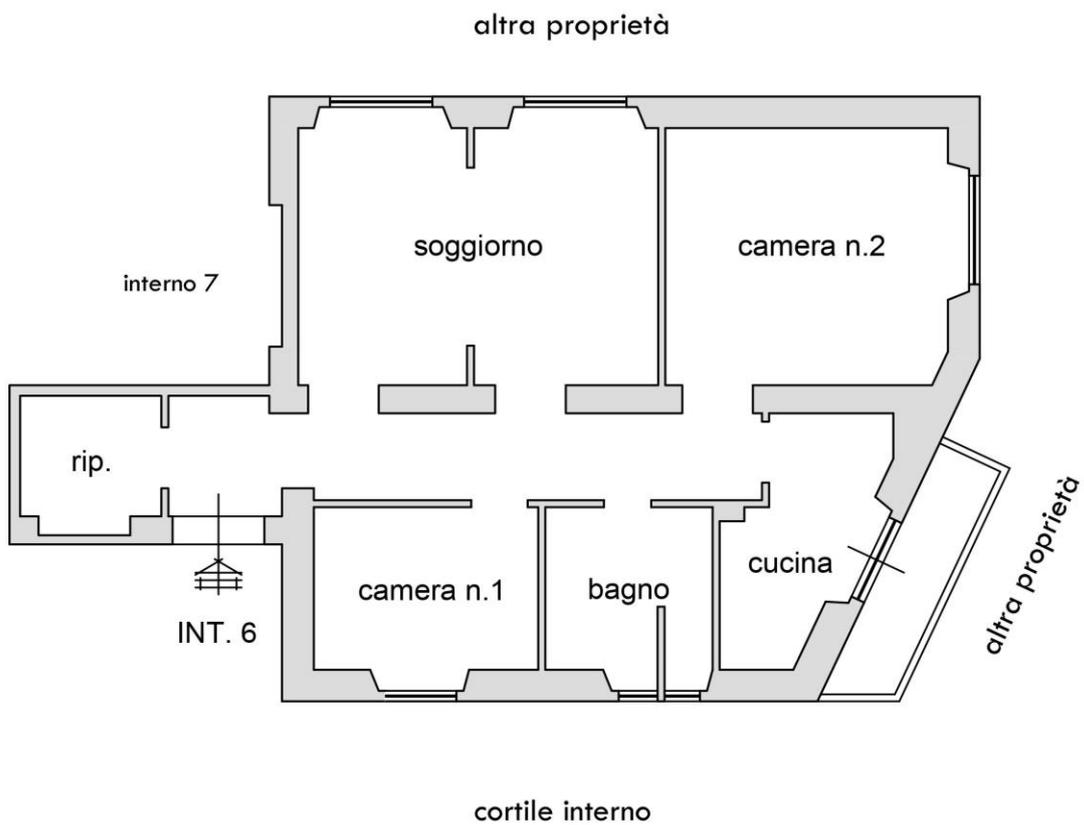




PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Sirte, 8

Piano 2/S1 - interno 6



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Sirte n.8, interno 6, piano 2-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento distinto con il numero interno 6, posto al secondo piano confina con l'appartamenti interni 7, vano scale, distacchi su altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

La cantina di pertinenza posta al piano seminterrato (S1) è distinta con il numero interno VI (da planimetria catastale e atto di provenienza numero 4), risulta confinante con: corridoio di accesso, cantine nn.5 e 7, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	86,50 mq	1,00	86,50 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,50 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Cantina	3,25 mq	3,75 mq	0,20	0,75 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,25 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				88,25 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio II, nel quartiere "Trieste", a nord est della città, nelle immediate vicinanze di Villa Ada e di edifici storici e religiosi come le Catacombe di Priscilla, la basilica di Santa Agnese fuori le mura, il mausoleo di Santa Costanza e il moderno museo d'arte contemporanea MACRO.

Il quartiere è delimitato a nord dal corso del fiume Aniene (Viale Somalia), a est da Via Nomentana, a sud da Viale Regina Margherita, a ovest da Via Salaria, la zona è servita dalla Tangenziale Est. Confina con i quartieri Parioli, Salario e Nomentano.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa e buona densità terziaria, avente:

- buon sistema viario via Salaria, Corso Trieste/Viale Eritrea/Viale Libia, Via Nomentana
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale (fermata Libia metropolitana linea B1);
- buoni servizi commerciali e artigianali.

La zona offre molti servizi, la rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, il buon collegamento con i principali servizi (banche, ufficio postale), ne fanno un immobile commercialmente appetibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1900 al 23/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 2,21 Piano 2/S1
Dal 23/10/1985 al 18/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 2,21 Piano 2
Dal 18/12/1990 al 20/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 2,21 Piano 2/S1
Dal 20/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 2,21 Piano 2/S1
Dal 01/01/1992 al 27/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.275,65 Piano 2
Dal 27/04/1994 al 27/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.275,65 Piano 2
Dal 27/04/1994 al 24/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.275,65

		Piano 2
Dal 24/01/2005 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.275,65 Piano 2/S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	566	26	7	3	A3	3	6,5 vani		1275,65 €	2/S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, a causa di lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO
F. - fig. rend. - 497

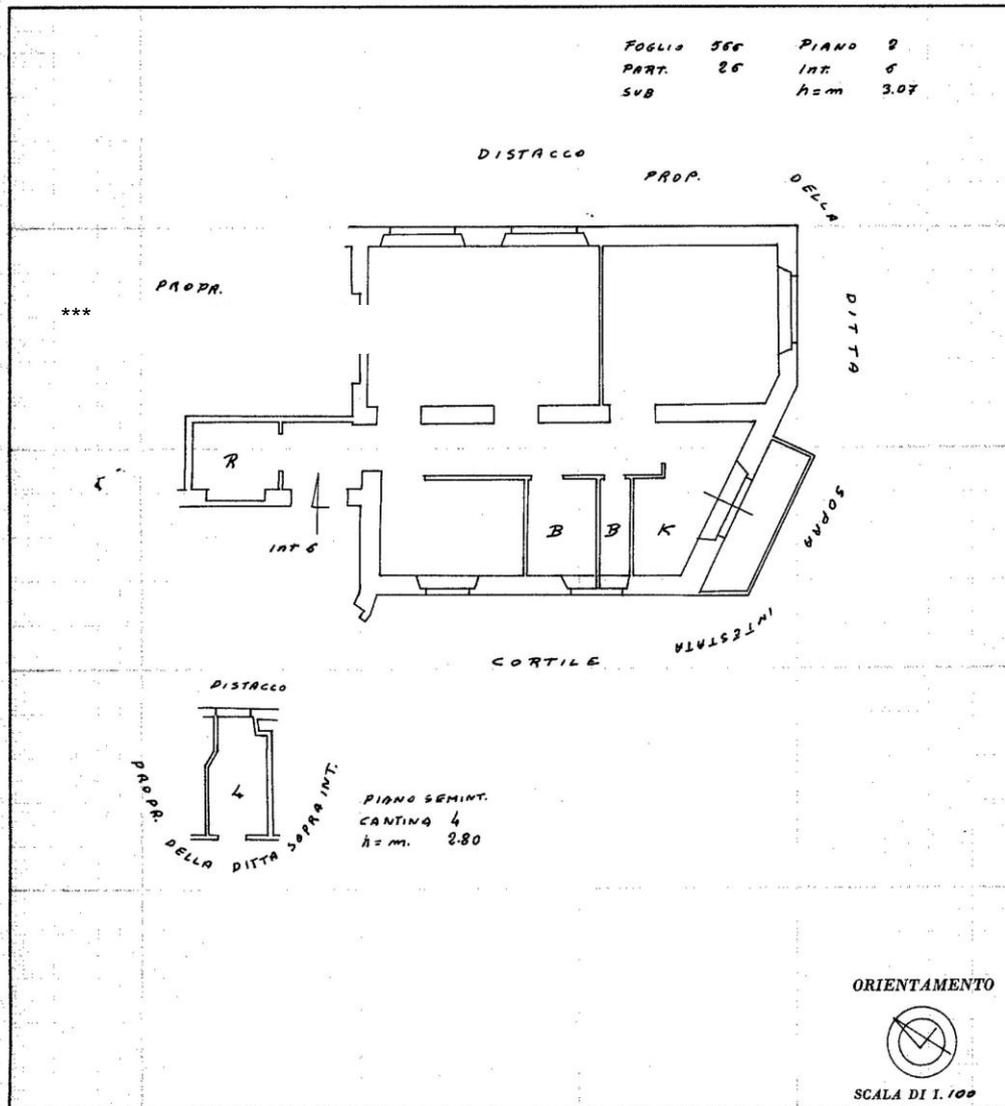


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

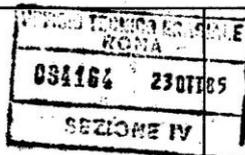
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal Geometa
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

RENATO DESIDERIO

Scritto all'Albo de Geometri

della Provincia di ROMA

DATA ROMA 6-7-1985

Firma: *Renato Desiderio*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/10/1985 - Data: 31/08/2022 - n. T226288 - Richiedente: ***

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 566 - Particella 26 - Subalterno 7 >
VIA SIRTE n. 8 Interno 6 Piano 2-S1

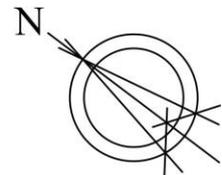
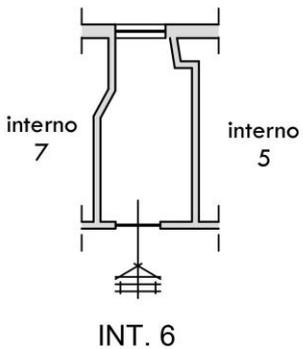
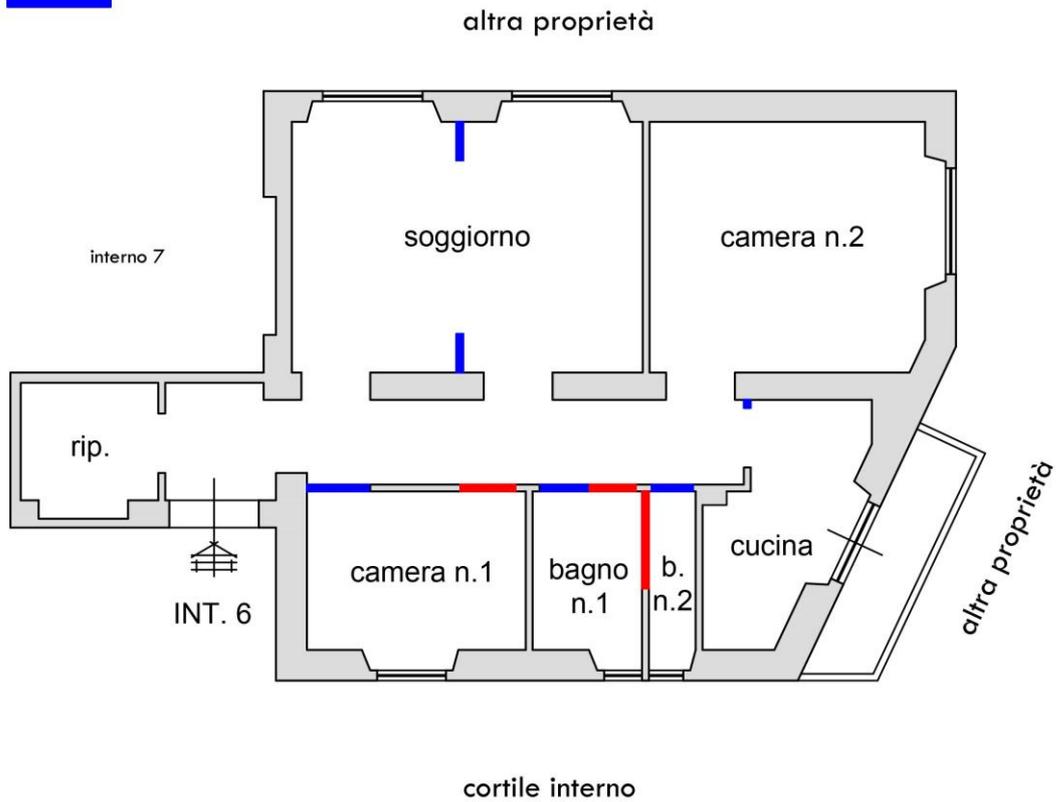
PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Sirte, 8

Piano 2/S1 - interno 6

 demolizioni

 ricostruzioni



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Appartamento:

Altezza interna: H 3,00 mt.

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grés

Infissi: in pvc

Impianto termico: riscaldamento centralizzato, radiatori ghisa.

Cantina:

Altezza interna: H 2,80 mt.

Porta di accesso: in legno

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Impianto idrico: assente.

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato **** Omissis **** come riportato sul verbale di accesso che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1994 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Barontini	20/12/1991	3263	1398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma1	31/12/1991	109868	63359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

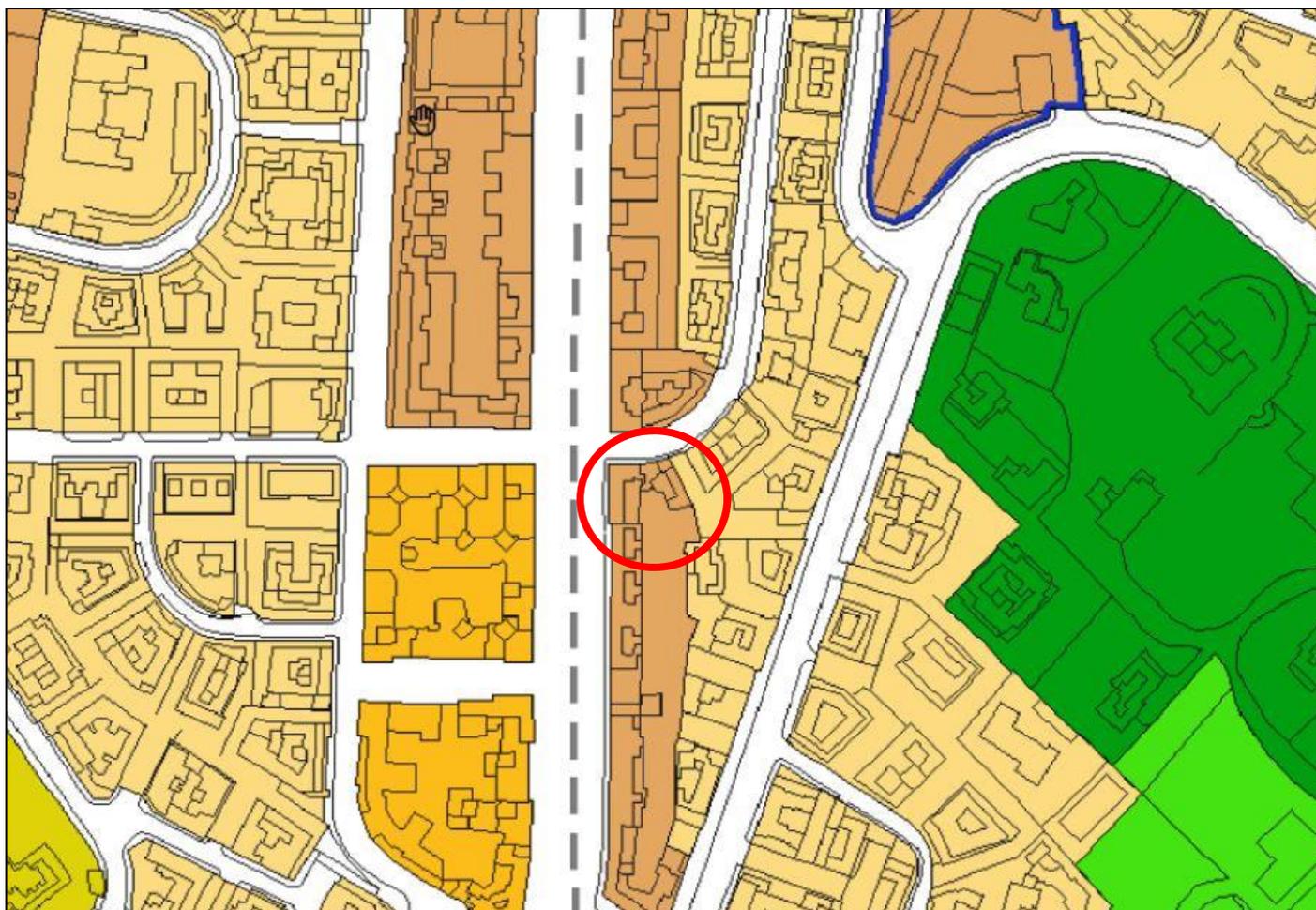
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2008
Reg. gen. 142925 - Reg. part. 28493
Importo: € 294.848,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 147.424,00
Note: Documenti successivi correlati: Annotazione n.13115 di formalità (Reg.Gen.55520) del 19/05/2014 SURROGAZIONE AI SENSI ART.120 QUATER C.3 DEL D.LGS 385/1993) a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2014
Reg. gen. 54120 - Reg. part. 6451
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Lodo Arbitrale
Iscritto a Roma1 il 30/03/2016
Reg. gen. 32871 - Reg. part. 5407
A favore ***
Contro ***

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma1 il 28/09/2018
Reg. gen. 110490 - Reg. part. 77208
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma1 il 04/11/2021
Reg. gen. 140858 - Reg. part. 97586
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma1 il 27/12/2021
Reg. gen. 168052 - Reg. part. 117289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6



Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali è realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier;
 - b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che:

- a seguito di ricerche presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma non sono stati reperiti documenti riguardanti né il fabbricato né l'immobile de quo.
- A seguito di ricerche presso il IX Dipartimento – Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE (Sistema Informativo Prenotazione Archivio del Comune di Roma) non sono stati reperiti né il numero del progetto né licenza edilizia, né agibilità.
- È stata richiesta alla Società Aerofotogrammetrie e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (S.A.R.A. NISTRI) una foto aerea antecedente all'anno 1939; ci è stato risposto che la società dispone di un volo del 1934, ma l'immobile a quella data non è ancora presente.
- Sono state consultate le foto aeree dell'Istituto Geografico Militare, ma per la zona in questione i voli sono dal 1954.
- Sono state consultate le mappe storiche del 1943 tramite Google Earth le quali dimostrano la preesistenza dell'immobile pignorato.



- Il P.R.G. del Comune di Roma individua l'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui l'immobile è parte con la seguente destinazione urbanistica: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) e inserito come toponimo.
- Nell'atto di provenienza reperito non sono specificati i titoli edilizi con cui è stato realizzato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso. Il notaio scrive: *"...la costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in contratto è stata iniziata in data anteriore al 1°settembre 1967..."* che non rappresenta la regolarità urbanistica.
- Lo scrivente ha effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 e Roma 3 al fine di reperire atti di provenienza antecedenti al 1991. È stata consultata la compravendita precedente a

quella dell'esecutato risalente al 1985 e trascritta al n. 56995 il 05.12.1985, il precedente Atto di Stralcio del 05.08.1985 form.39556, la successione del Sig. **** Omissis **** aperta il *** e pubblicato il *** denuncia n*** e la successione del Sig. **** Omissis **** n*** , che hanno dato esito

negativo.

Considerato che:

- nel 1934 venne pubblicato con delibera n°5261 del 18/08/1934 il Regolamento Generale Edilizio, il quale obbligava a richiedere un Autorizzazione Edilizia al Sindaco, per realizzare nuove costruzioni all'interno del territorio comunale;
- nel febbraio del 1942 fu pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale di Roma la prima Legge Urbanistica Legge n°1150/1942, che imponeva di dover richiedere una autorizzazione (licenza edilizia) per una qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell'esistente per gli immobili ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

L'immobile oggetto della presente procedura peritale è stato presumibilmente realizzato in epoca variabile gli anni successivi al 1934 e antecedenti al 1943 può pertanto considerarsi legittimo.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio di Roma), in quanto sono stati eseguiti i seguenti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi di titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni:

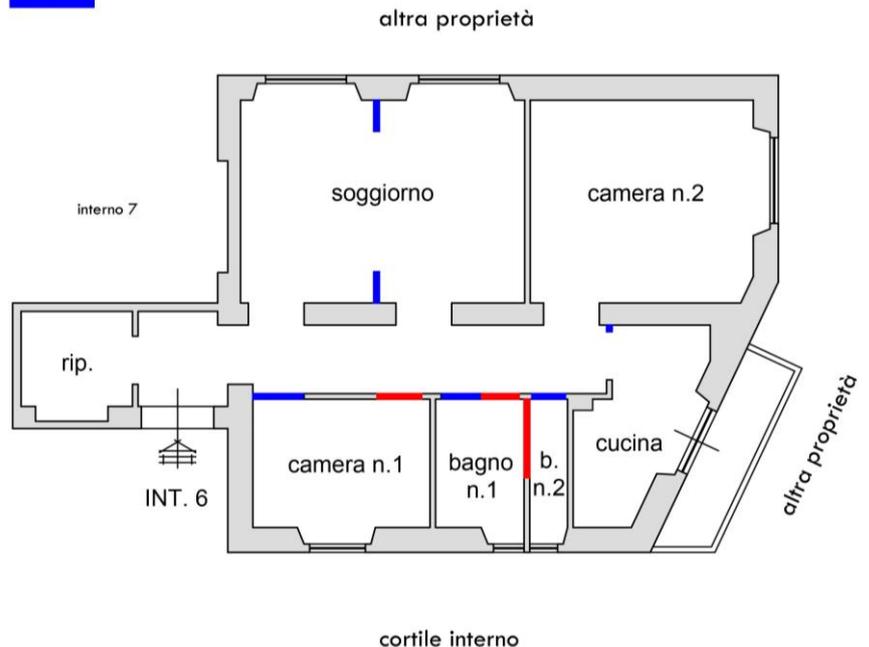
1. realizzazione di due spallette nel soggiorno;
2. spostamento della porta della camera n.1;
3. realizzazione di un unico bagno attraverso la chiusura della porta del bagno n.2, lo spostamento della porta del bagno n.1 e la demolizione parziale del tramezzo che in origine divideva i due bagni;
4. realizzazione di una spalletta in cucina.

 demolizioni

 ricostruzioni

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. Catastalmente l'immobile dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U del Comune di Roma.

I costi per regolarizzazione, accatastamento e parcella di un tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio di Via Sirte n.8 non hanno ottenuto riscontri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Sirte n.8, interno 6, piano 2-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 2. OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Q17 Trieste - Africano Coppedè (Municipio: II):
Abitazioni – II Fascia: **3.700,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona nord - II numero 2022).
- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA):
Abitazioni civili: **4.150,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).
- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
- Immobile paragonabile n. 1: € 295.000,00 / 70,00 mq = 4.214,28 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 349.000,00 / 72,00 mq = 4.847,22 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 429.000,00 / 84,00 mq = 5.107,14 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (4.214,28 €/mq + 4.847,22 €/mq + 5.107,14 €/mq) / 3 = 14.168,64 €/mq / 3 = 4.722,88 €/mq arrotondato a **4.700,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

3.700,00 €/mq + 4.150,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 12.550,00 €/mq / 3 = 4.183,33 €/mq arrotondato a **4.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 88,25 mq x 4.100,00 €/mq = € 361.825,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Sirte n.8, interno 6, piano 2- S1	88,25 mq	4.100,00 €/mq	€ 361.825,00	100,00%	€ 361.825,00
				Valore di stima:	€ 361.825,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario degli immobili i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale attraverso la presentazione di una C.I.L.A. e successivo DOCFA.
 € 361.825,00 - € 3.000,00 = € 358.825,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.
 € 358.825,00 - 10% = 322.942,50 arrotondato a € 323.000,00

Valore finale di stima: € 323.000,00

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

Roma, li 24/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria difformità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Immobili paragonabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Borsa immobiliare di Roma BIR
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 17 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riassuntiva

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Sirte n.8, interno 6, piano 2-S1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà del **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Sirte n°8, interno 6, piano 2/S1, quartiere Trieste (municipio II), quadrante nord-est della città.

Esternamente il fabbricato, rivestito in intonaco civile di colore chiaro, in parte cortina, è composto di sette piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 18/10/2022 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario l'avv. Paolo Tomassini, l'avv. **** Omissis **** in qualità di proprietario esecutato.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, corridoio, 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio, salone, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano seminterrato (S1) del medesimo fabbricato, cui si accede tramite una porta in legno contrassegnata dal numero romano VI (catastalmente n.4). La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare finestrato, che si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, a cause di lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès. Per quanto riguarda i rivestimenti i vani sono intonacati e tinteggiati mentre la cucina e il bagno sono in grès. Gli infissi e gli avvolgibili sono in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è da revisionare alla normativa attuale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6

Prezzo base d'asta: € 323.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1419/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 323.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sirte n.8, interno 6, piano 2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 566, Part. 26, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	88,25 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà del sig. *** ubicato nel Comune di Roma, in Via Sirte n°8, interno 6, piano 2/S1, quartiere Trieste (municipio II), quadrante nord-est della città.</p> <p>Esternamente il fabbricato, rivestito in intonaco civile di colore chiaro, in parte cortina, è composto di sette piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 18/10/2022 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario l'avv. Paolo Tomassini, l'avv.*** in qualità di proprietario esecutato.</p> <p>Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, corridoio, 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio, salone, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>Completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano seminterrato (S1) del medesimo fabbricato, cui si accede tramite una porta in legno contrassegnata dal numero romano VI (catastalmente n.4). La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare finestrato, che si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, a cause di lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès. Per quanto riguarda i rivestimenti i vani sono intonacati e tinteggiati mentre la cucina e il bagno sono in grès. Gli infissi e gli avvolgibili sono in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è da revisionare alla normativa attuale.</p>		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato **** Omissis **** come riportato sul verbale di accesso che si allega.		