
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Parrino Massimiliano**, nell'Esecuzione Immobiliare **560/2022** del R.G.E.

Promossa da

PENELOPE SVP S.r.L.

Partita IVA:0474401003

Via Vittorio Alfieri, 1

30115 Conegliano Veneto (TV)

contro

Nato a il

Codice fiscale:

)

Nata a il

Codice fiscale:

)



INCARICO

Il sottoscritto Geom. **Parrino Massimiliano**, con studio in Via Flavio Stilicone, 28 - 00175 - Roma (RM), email massiparrino@libero.it, PEC massimiliano.parrino@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., dal il Giudice Dott.ssa Iappelli Miriam, con provvedimento fuori udienza del 29.12.2022, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica il successivo 03.02.2023.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dava corso alle seguenti **operazioni peritali**:

29.12.2022: Provvedimento di incarico.
03.02.2023: Giuramento telematico.
19.02.2023: Ispezioni telematiche
21.02.2023: Visure catastali telematiche.
22.02.2023: Visure catastali telematiche.
22.02.2023: ispezioni telematiche.
01.03.2023: Richiesta atto compravendita all'Archivio Notarile.
20.03.2023: Ritiro atto compravendita all'Archivio Notarile.
01.05.2023: Visure catastali telematiche.
01.05.2023: Richiesta progetto telematica.
03.05.2023. Accesso con il custode.
30.05.2023: Visura progetto in Dipartimento.
26.09.2023: Deposito relazione iniziale dell'esperto.
28.09.2023: Visure catastali telematiche.
29.09.2023: Richiesta varianti e CILA via PEC.
06.10.2023. Deposito istanza di proroga.
19.12.2023: Ispezioni telematiche.
19.12.2023: Richiesta documenti condominiali.
21.10.2023: Ricezione documenti CILA dal Municipio
28.12.2023: Visure catastali telematiche.
28.12.2023: Richiesta documenti condominiali inviata via e-mail e via PEC all'amministratore.
29.12.2023: Richiesta colloquio con responsabili Ufficio tecnico del Municipio.
30.12.2023: Ricerche di mercato immobiliare.

All'esito delle operazioni esperite, il sottoscritto redige la **perizia immobiliare**, composta da n. 13 pagine, numerate da 1 a 13 e corredata degli **elaborati del CTU** e della documentazione acquisita, che viene prodotta negli **allegati**, documenti tutti che costituiscono parte integrante della presente relazione, ovvero:

INDICE ELABORATI DEL CTU:

ELABORATO GRAFICO:

Fig. 0: Perimetro del Municipio Roma 6
Fig. 1: Localizzazione della Zona Giardini di Corcolle nel quadrante est
Fig. 2: Localizzazione in zona
Fig. 3: Estratto di Mappa Catastale
Fig. 4: Stralcio Tavola PRG Sistemi e Regole con legenda
Fig. 5: Stralcio Piano Particolareggiato Zona O Giardini di Corcolle
Fig. 6: Stralcio PTPR Tavola A con legenda
Fig. 7: Stralcio PTPR Tavola B con legenda
Fig. 8: Stralcio Planimetria generale di progetto
Fig. 9: Stralcio Elaborato Planimetrico catastale



- Fig. 10: Stralcio Pianta di progetto intero piano terra
- Fig. 11: Stralcio Planimetria Atto d'Obbligo aree vincolate a parcheggio e verde
- Fig. 12: Stralcio Pianta di progetto appartamento
- Fig. 13: Planimetria Catastale di Impianto 2004
- Fig. 14: Planimetria catastale attuale 2016
- Fig. 15: Stralcio Planimetria catastale appartamento piano terra di impianto 2004
- Fig. 16: Stralcio Planimetria catastale appartamento piano terra variazione 2016
- Fig. 17: Stralcio Pianta post-operam CILA appartamento piano terra
- Fig. 18: Pianta di rilievo attuale piano terra abitazione
- Fig. 19: Stralcio Planimetria catastale appartamento piano primo stenditoi e lavatoio di impianto 2004
- Fig. 20: Stralcio Planimetria catastale piano primo stenditoi e lavatoio variazione 2016
- Fig. 21: Stralcio Pianta post-operam CILA piano primo stenditoi e lavatoio
- Fig. 22: Pianta di rilievo attuale piano primo zona notte (ex soffitta)
- Fig. 23: Stralcio Planimetria catastale seminterrato cantina e locale tecnico di impianto 2004
- Fig. 24: Stralcio Planimetria Catastale piano seminterrato cantina e locale tecnico attuale 2016
- Fig. 25: Stralcio Pianta post-operam CILA piano seminterrato cantina e locale tecnico
- Fig. 26: Pianta di rilievo attuale piano interrato tinello (ex cantina)
- Fig. 27: Stralcio Sezione da progetto
- Fig. 28: Stralcio Sezione CILA

ELABORATO DI CONFRONTO TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO CON INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITA'

IPOTESI RISOLUTIVA

ACCERTAMENTO DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

SERVIZIO FOTOGRAFICO:

- Foto 1: Veduta 3D da Google Earth
- Foto 2: Veduta 3D da Google Earth
- Foto 3: Veduta 3D da Google Earth
- Foto 4: Veduta 3D da Google Earth
- Foto 5: Veduta angolare da Via Monterado
- Foto 6: Veduta prospettica da Via Monterado
- Foto 7: Accesso da Via Monterado
- Foto 8: Vialetto di accesso
- Foto 9: Veduta laterale
- Foto 10: Portico
- Foto 11: Tettoia e forno sopra area a parcheggio
- Foto 12: Manufatti minori
- Foto 13: Manufatto aderente al portico
- Foto 14: Interno del manufatto aderente al portico
- Foto 15: Scala di accesso al portico
- Foto 16: Finestra del seminterrato
- Foto 17: Particolare portoncino di accesso
- Foto 18. Cucina
- Foto 19: Bagno
- Foto 20: Camera da letto
- Foto 21: Infiltrazioni
- Foto 22: Accesso al piano primo (ex soffitta)
- Foto 23: Camera al piano primo (ex soffitta)
- Foto 24: Soffitta



Foto 25: Bagno al piano primo (ex soffitta)
Foto 26: Camera al piano primo (ex soffitta)
Foto 27: Caldaia impianto termico e acs autonomo
Foto 28: Terrazzo al piano primo (soffitta)
Foto 29: Terrazzo al piano primo (soffitta)
Foto 30: Accesso al terrazzo
Foto 31: Tinello al piano seminterrato (ex cantina)
Foto 32: Tinello al piano seminterrato (ex cantina)
Foto 33: Tinello al piano seminterrato (ex cantina)
Foto 34: Camera al piano interrato (ex cantina)
Foto 35: Ampliamento piano seminterrato

La perizia immobiliare e gli elaborato del CTU sono integrati dalla documentazione acquisita, collazionata e catalogata negli allegati di seguito elencati:

INDICE DEGLI ALLEGATI:

Fotografia aerea geo-referenziata Geosit
Estratto di Mappa catastale
Elaborato Planimetrico catastale
Planimetria catastale attuale
Planimetria catastale di impianto
Visura per immobile
Visura per soggetto
Visura per soggetto
Visura per immobile terreno
Atto di Compravendita del 2004
Atto d'Obbligo del 2002
Atto di Compravendita del terreno del 2001
Ispezione ipotecaria per dati catastali sub 8
Ispezione ipotecaria nominativa
Ispezione ipotecaria nominativa
Ispezione ipotecaria nominativa
Trascrizione Atto di Compravendita del 2004
Trascrizione Atto d'Obbligo del 2002
Trascrizione Atto di Compravendita del terreno del 2001
Ricerca Certificato di Agibilità
Progetto
Concessione edilizia
Relazioni e certificazioni di progetto
Richiesta Varianti
Documentazione CILA 2016
Richiesta documenti condominiali
Verbale di sopralluogo
Richiesta esistenza agibilità

La presente relazione tiene conto anche delle osservazioni formulate dal Custode, Avv. Nocera Andrea, nella propria relazione n. 4, trasmessa al sottoscritto in data 27 gennaio 2024.

In particolare, la numerosa documentazione allegata viene collazionata in 2 gruppi di allegati, che vengono depositati separatamente, accompagnati dalle rispettive note di deposito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una porzione di villino quadrifamiliare, ovvero:

In Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Monterado n. 54, unità immobiliare composta da cucina, bagno, due camere (camera da pranzo e/o soggiorno e camera da letto), con annesso giardino con posto auto esclusivo al piano terra, locale soffitta al piano primo e locale cantina al piano seminterrato, censito in Catasto Fabbricati al foglio 672, particella 3070, subalterno 8, zona censuaria 6, categoria A/7 (villini), classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 102,00 di cui mq 99,00 coperti, Via Monterado 54, piani T-1-S1.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Si costituisce unico lotto, così costituito:

Lotto unico:

In Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Monterado n. 54, unità immobiliare composta da cucina, bagno, due camere (camera da pranzo e/o soggiorno e camera da letto), con annesso giardino con posto auto esclusivo al piano terra, locale soffitta al piano primo e locale cantina al piano seminterrato, censito in Catasto Fabbricati al foglio 672, particella 3070, subalterno 8, zona censuaria 6, categoria A/7 (villini), classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 102,00 di cui mq 99,00 coperti, Via Monterado 54, piani T-1-S1.



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un villino pentafamiliare, sito in Roma, con accesso dal civico 54 di Via Monterado, attraverso un passaggio carrabile e pedonale, di cui una parte adiacente al tronco stradale è bene comune con il villino confinante.

La porzione di villino in oggetto, costituente la testata nord del piccolo complesso edilizio, si sviluppa su tre livelli:

- piano seminterrato ad uso cantina,
- piano terra (o meglio rialzato) composto da ingresso e soggiorno-pranzo, bagno, cucina, camera da letto e piccolo ripostiglio,
- piano primo o sottotetto, catastalmente ad uso soffitta ma di fatto adibito a zona notte, con due piccole stanze ed un bagno, più terrazzino.

La porzione edificata è corredata da un ballatoio di accesso, collegato al terreno da piccola scala, uno spazio recintato adibito a giardino, una tettoia che copre i due posti auto dello spazio autorimessa, più corte pertinenziale esclusiva, oltre a piccoli manufatti minori, il tutto come illustrato dettagliatamente nelle tavole del rilievo e dell'elaborato grafico e documentato nel servizio fotografico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino è stato realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera e solai in latero cemento, tamponature in muratura a cassetta, rifinita esternamente con intonaco a base di sabbia e cemento, con tinteggiatura ai silicati, copertura a tetto a doppia falda, provvisto di isolamento termico ed idonea impermeabilizzazione, con manto in tegole di laterizio e cornicioni in cemento a faccia vista, corredata di gronda e discendenti in PVC.

La pavimentazione del portico e dei camminamenti esterni è in ceramica antiscivolo.

Il lotto è perimetrato da recinzione in blocchi di tufo stuccati a vista, per un'altezza di ottanta centimetri, con sovrastante recinzione in ferro tubolare di altezza inferiore a due metri.

Il fabbricato è dotato dei normali impianti tecnologici, quali riscaldamento autonomo con caldaie a metano, elettrico, telefonico, citofonico, idrico-sanitario allacciato all'acquedotto cittadino e fognario, con pozzetto sifonato ispezionabile ed allontanamento e smaltimento delle acque reflue per mezzo di elementi tubolari in PEV allacciati alla fognatura comunale sita sotto il tracciato stradale di Via Monterado, con esito al depuratore di Roma Est.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno a doppio vetro e persiane metalliche, più soglie in travertino munite di gocciolatoio.

Il tutto è documentato nel servizio fotografico.

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 100% in capo ai proprietari e debitori esecutati, Signori e , coniugi in regime di comunione legale dei beni comproprietari per ½ ciascuno, così come riportato nelle visure catastali per immobile e per soggetto.

Si fa altresì presente che la Signora , comproprietaria della quota indivisa di ½ ha dichiarato espressamente durante sopralluogo del 23.05.2023, così come riportato pedissequamente nel relativo verbale, di essere assegnataria dell'immobile, giusta sentenza di divorzio del Tribunale di Roma del settembre 2022, che la stessa si è riservata di produrre,

Detta documentazione, tuttavia, non è stata mai posta in visione né trasmessa al sottoscritto o al Custode Giudiziario.

Per ulteriore verifica, in data 28.12.2023 è stata esperita una specifica ispezione ipotecaria a nome della stessa Signora , ove non risultano a tale data note di trascrizione di domande giudiziali ovvero di sentenze afferanti la suddetta causa di separazione.

Si prende atto di quanto riportato nella 4^a Relazione del Custode, circa la Sentenza di Divorzio del Tribunale Civile di Roma, n. , pubblicata il 30.09.2022, non annotata presso l'Ufficio di Stato Civile.

CONFINI

L'immobile confina con:

- Via Monterado,
- lotto particella 767,
- lotto particella 782,
- villino subalterno 6 e villino subalterno 7,

salvo altri.

CONSISTENZA

Si riporta la consistenza effettiva, così come rilevata dal sottoscritto in loco e riportata nel disegno in appendice 1 e determinata nella scheda di valutazione in appendice 4, che si allegano alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante.



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE ATTUALE				
Livello di Piano	Unità immobiliare e destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile K	Superficie commerciale mq
Terra	abitazione	67,83	1,00	67,83
	portico e scala	12,45	0,35	4,36
	manufatti accessori minori	2,00	0,25	0,50
	tettoia posti auto	32,00	0,25	8,00
	corte ad uso giardino	42,50	0,15	6,38
	corte fino a mq abitazione eccedenza 111,50-67,83	67,83 43,67	0,10 0,02	6,78 0,87
Primo	soffitta	45,00	0,75	33,75
	terrazzo	9,25	0,25	2,31
S1	cantina	79,00	0,50	39,50
	scala	6,00	0,25	1,50
Superficie commerciale convenzionale complessiva				171,78

DATI CATASTALI

Villino											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita euro	Piano	Graffato
	672	3070	8	6	A/7	4	5,5	102 mq di cui 99 mq coperti	823,75	T-1-S1	/

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile è stato dichiarato in Catasto Fabbricati con Costituzione n. 2048.1/2004, pratica RM0179670 del 10.03.2004.

In data 28.03.2022 è stata presentata Denuncia di Variazione Catastale DocFa n. 105480.1/2022, pratica RM0105480, per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Il lotto di terreno, attualmente identificato con la particella 3070 del Catasto Terreni, deriva dalla fusione delle precedenti particelle 781 e 795 ed è stato dichiarato in Catasto Fabbricati a seguito di Tipo Mappale n. 27703.1/2004, pratica n. 27703 del 26.01.2004.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la rappresentazione planimetria catastale e lo stato di fatto, fatta eccezione per la destinazione d'uso effettiva dei piani soffitta e cantina, ivi correttamente indicati ma de-facto utilizzati ad uso residenziale, rispettivamente con due camere e bagno al piano soffitta e soggiorno con camino e piccola camera al seminterrato, il tutto come verrà esplicitato in dettaglio nel successivo paragrafo sulla regolarità edilizia.



Tuttavia, la stessa rappresentazione della planimetria catastale risulta difforme dalla rappresentazione grafica riportata negli elaborati di progetto assentiti, come verrà meglio dettagliato di seguito anche con l'ausilio delle figure riportate nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto, individuando la fattispecie di opere eseguite totale difformità al titolo edilizio, non sanabili e soggette a ripristino.

Per tale motivo, non si può allo stato procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, che potrà e dovrà essere eseguito in sede di procedura edilizia relativa alla rimessa in pristino. In tale occasione, in particolare, si dovrà scorporare l'area destinata a parcheggio dall'abitazione, sopprimendo l'attuale subalterno e costituendo tre subalterni, relativi per l'appunto all'abitazione ed ai due posti auto separati.

PRECISAZIONI

Si richiama a quanto precedentemente riportato in merito all'assegnazione dell'immobile alla Signora , di cui non sono stato prodotti i relativi documenti e non si è reperita traccia presso le ispezioni ipotecarie esperite.

PATTI

Nulla da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento trovasi in normali condizioni di manutenzione e conservazione, tranne alcune tracce si infiltrazioni su una porzione del soffitto di una camera, come illustrato nel servizio fotografico.

Anche il giardino ed i vani accessori sono in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

E' compresa nella proprietà la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piccola area di accesso da Via Monterado, condivisa con l'attiguo villino sub 7 catastale, identificata con il subalterno 3 catastale e la destinazione di bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano tali gravami.

In particolare, non risultano presenti usi civici, così come espressamente indicato nell'apposita Tavola B del PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, che si produce in calce all'Elaborato Grafico, subito dopo la pagina con le foto n.ri 36 e 37.

Pertanto, non è stato necessario richiedere la relativa certificazione all'amministrazione del Comune di Roma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano ancora nella disponibilità della Signora, comproprietaria per $\frac{1}{2}$ e debitrice esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Il villino è stato acquistato dai coniugi in comunione legale dei beni, per pari diritti tra loro, direttamente dal costruttore, Società . giusto Atto di Compravendita a rogito Notaio Cordasco Pasquale di Roma, repertorio 99018, raccolta 31824 del 27.07.2004, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 02.08.2004 al numero 1T/16999 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Roma, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 03.08.2001 al numero 90084 d'ordine e n. 57433 di formalità.

A sua volta, la società costruttrice aveva acquistato il lotto di terreno, all'epoca censito in Catasto Terreni al foglio 3070 e particelle 781 e 795, giusto Atto di Compravendita a rogito Notaio Cimmino Tullio di Roma, repertorio 44317 raccolta 9865 del 30.10.2001, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma il 19.11.2001 al numero 1V/15837 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Roma, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 07.11.2001 al numero 62007 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile agli atti del fascicolo telematico della procedura e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni.

TRASCRIZIONE del 17.10.2002 ai nn. 109110/72133, nascente da **Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio del 16.10.2002** in notar **Pasquale Cordasco di Roma rep. n. 91953/28098**, a favore del COMUNE DI ROMA con sede in Roma - codice fiscale 02438750586 e contro la
con sede in - codice fiscale , avente per oggetto:

- Terreno in Roma foglio 672 particella 781
- Terreno in Roma foglio 672 particella 795

Nota: L'atto d'obbligo è una obbligazione inerente il complesso edilizio ed i suoi accessori e pertinenze, sia scoperte che coperte, che vincola il costruttore ed i suoi aventi causa successivi e non afferisce la procedura di esecuzione immobiliare.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto 1120.10.2015 ai nn. 106097/77023, nascente da **Verbale di Pignoramento immobili del 23.06.2015, Ufficiale Giudiziario C/o La Corte D'Appello di Roma, rep. n° 30190**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro i signori nato a codice fiscale
nata a codice fiscale

avente per oggetto Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà.

Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 672 particella 3070 sub.8

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto it 13.07.2022 ai nn. 94798/66618, nascente da **Verbale di Pignoramento immobili del 16.05.2022, Tribunale di Roma, rep. n°14627**, a favore di PENELOPE SPY S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04934510266 e contro i signori nato a codice fiscale e
nata a codice fiscale avente per oggetto

Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di per la

quota pari a 1/2 di piena proprietà: abitazione in villini (A7) in Roma foglio 672 particella 3070 sub.8



Iscrizioni.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 02.08.2003 ai nn. 72355/19511, nascente da **concessione a garanzia di mutuo del 31.07.2003 ai rogiti del Notaio Pasquale Cordasco da Roma, rep. n° 94995/29757,** a favore di SANPAOLO IMI-S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 06210280019, domicilio ipotecario eletto Torino, Piazza San Carlo 156 c contra la con sede in - codice fiscale per un montante ipotecario di 1.200.000,00 ed un capitale di euro 600.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Terreno in Roma foglio 672 particella 781, terreno in Roma foglio 672 particella 795.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 03.08.2004 ai nn. 90085/24101, nascente da **concessione a garanzia di mutuo del 27.07.2004 ai rogiti del Notaio Cordasco Pasquale da Roma, rep. n° 99019/31825,** a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 06210280019, domicilio ipotecario eletto Torino (TO) Piazza San Carlo 156 e contro i signori nato a codice fiscale e nata a codice fiscale, per un montante ipotecario di E 70.000,00 ed un capitale di euro 35.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto beni di per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legate dei beni di per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni: Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 672 particella 3070 sub. 8

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 28.04.2015 ai nn. 40814/6358, nascente da **Decreto Ingiuntivo del 01.11.2014, Tribunale di Roma, rep. n° 17433/2014,** a favore di UBI BANCA S.C.P.A. con sede in Bergamo - codice fiscale 03053920165, domicilio ipotecario eletto Roma e contro i signori nata a codice fiscale e nato a codice fiscale, per un montante ipotecario di euro 65.500,00 ed un capitale di euro 41.007,87 avente per oggetto Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 672 particella 3070 sub. 8.

Domande giudiziali.

Non risultano domande giudiziali.

In particolare, dalle visure ipotecarie eseguite non risulta trascritta alcuna formalità relativa all'eventuale assegnazione della casa coniugale alla Signora derivante dalla Sentenza di Divorzio citata in precedenza.

Oneri di cancellazione.

Attualmente non determinabili.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il lotto su cui sorgono i due villini del complesso condominiale di Via Guido Donegani n. 180, ricade in ambito "Sistemi e Regole, Sistema insediativo Città della Trasformazione", e precisamente in "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita", così come disciplinati dall'art. 62 delle relative NTA Norme tecniche di attuazione.



L'immobile ricade all'interno del perimetro del PP - Piano Particolareggiato di Zona "O" n. 19 "Giardini di Corcolle", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 219 del 15.12.2006, ricadente nel territorio del VIII° Municipio, trasversalmente al km 22 della Via Prenestina Polense dalla quale partono i due assi di penetrazione all'interno della borgata omonima.

Le Zone "O" costituiscono il riconoscimento urbanistico di zone di edilizia spontanea, iniziato nel 1976/77 con l'individuazione dei nuclei mediante "perimetrazione" e successiva adozione della variante a Zone "O" di P.R.G. (1978). Numerosi insediamenti abusivi sorti spontaneamente erano divenuti, nel corso degli anni '70, veri e propri quartieri con notevoli carenze nel campo delle infrastrutture primarie e secondarie (le cosiddette "borgate"). Dalla seconda metà degli anni Settanta le "borgate" sono state oggetto di un processo di risanamento sia urbano che sociale interessando la rete stradale, l'illuminazione pubblica e, soprattutto il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie mediante l'attuazione dei Piani Particolareggiati per il recupero urbanistico dei cosiddetti "nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti".

L'operazione con la quale si dà il via al "riconoscimento urbanistico" delle zone di nuovo abusivismo, inizia nel 1976-77 con l'individuazione dei nuclei mediante "perimetrazione" e con la successiva adozione della variante a zone "O" di P.R.G. (1978).

Il "recupero urbanistico" si attuerà successivamente con la realizzazione delle previsioni del Piano Particolareggiato dopo essere stato definitivamente approvato. Il riconoscimento urbanistico di questi nuclei abusivi poté avvenire con l'approvazione nella Legge Regionale n. 28/1980, delle "Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente", che anticipò quella che poi divenne la legge nazionale sul condono edilizio (L. 47/85).

Il piano particolareggiato è uno strumento operativo, in attuazione del P.R.G. soprattutto con la variante a zona "O" - "recupero urbanistico" (approvata con delib. G.R.L. 4777/1983).

I piani particolareggiati per il recupero urbanistico dei cosiddetti "nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti", una volta approvati definitivamente, hanno permesso ai cittadini di realizzare o completare le proprie abitazioni e dotare i quartieri dei servizi mancanti.

Giardini di Corcolle si trova all'estrema periferia Est della Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII), quasi a ridosso di Tivoli, sul lato nord via Prenestina-Polense e il lato est della via di Lunghezza, nord della frazione di Corcolle, con la quale forma un'unica identità insediativa formatasi spontaneamente negli anni sessanta, successivamente recuperata dal punto di vista urbanistico ed infrastrutturale con i piani particolareggiati delle zone "O".

L'immobile non risulta soggetto a vincoli paesaggistici.

Infatti, in base al PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, il PTPR è stato adottato dalla Giunta Regionale con delibere n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 e degli articoli 135, 143 e 156 del Dlgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, ricade in Zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" della Tavola A ed in Zona "Aree Urbanizzate del PTPR" in Tavola B.

Il PTPR il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) sostituisce integralmente i 29 Piani Territoriali Paesistici (PTP) attualmente vigenti ad esclusione del Piano relativo all'ambito dell' "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti"



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso dei villini di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Progetto protocollo 38110 del 04.06.2001;
- Variante Nuovi Tipi protocollo 46687 del 18.07.2002;
- Concessione Edilizia n. 1346/C del 20.11.2002;
- CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo CH/2016/53483 del 28.04.2016;
- Comunicazione Fine Lavori e Collaudo protocollo CH/2016/57227 del 05.05.2016.

Da un esame approfondito dei documenti sopraindicati, è risultato quanto segue.

Il progetto del 2002 rappresenta una porzione di villino plurifamiliare a livello unico, costituito dal solo piano terra (o rialzato), composto da un portico di accesso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, il tutto per una superficie lorda di mq 67,83, più un primo piano ad uso sottotetto, avente altezza interna massima alla linea di colmo di mt 1,80, espressamente indicato come “non praticabile” ed avente mera funzione di isolamento termico dall'esterno, nonché la corte esclusiva provvista di un'area di parcheggio per mq 25,00 con due posti auto scoperti.

La planimetria catastale di impianto, datata 10.03.2004, rappresenta il piano terra con la medesima consistenza e distribuzione planimetrica interna, ma con il portico già difforme per perimetro della sagoma e disposizione della scala di accesso, più la corte esclusiva provvista e l'area di parcheggio, regolarmente rappresentata con due posti auto scoperti.

La CILA del 28.04.2016, evidenzia una rappresentazione grafica già più simile allo stato di fatto, ma con la soffitta resa praticabile con l'innalzamento della linea di colmo a mt. 2,40 e composta da lavatoio, due stenditoi e piccolo terrazzo, cui si accede da scala interna ed un piano seminterrato, realizzato nell'ambito della perimetro costituente alla proiezione del fabbricato e composto da cantina e locale tecnico cui si accede da scala esterna adiacente al relativo lato del villino.

La planimetria relativa alla variazione catastale del 2.03.2022 è conforme alla CILA sopracitata, fatta eccezione per l'assenza dei posti auto presso la corte pertinenziale e una sagoma disegnata con linea tratteggiata presso il seminterrato.

Lo stato di fatto, infine, presenta ulteriori difformità, anche rispetto alla CILA del 2016 e alla planimetria catastale del 2022, ovvero:

ampliamento del portico di accesso;

- copertura dei due posti auto con tettoia, di maggior superficie in quanto copre anche un adiacente piccolo forno;
- realizzazione di un piccolo manufatto, alto circa un metro, in aderenza ad un lato del portico;
- realizzazione di altri manufatti minori presso la corte pertinenziale;
- cambio di destinazione d'uso del piano soffitta ad uso abitativo, da lavatoio a bagno e da stenditoio a camere;
- ampliamento del piano seminterrato, con scavo di sbancamento del relativo terrapieno e realizzazione di apposito vano, il tutto presso la porzione indicata con la linea tratteggiata nella planimetria catastale;
- cambio di destinazione d'uso del seminterrato ad uso abitativo, con realizzazione di soggiorno con camino presso l'ex cantina e camera da letto presso il locale tecnico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato di diritto, occorre rilevare alcune circostanze non univocamente definite.

In primo luogo, lo stato di diritto è nella fattispecie rappresentato dal progetto di variante nuovi tipi del 2002, poiché la CILA del 2016 appare allo stato inefficace.



Infatti, il testo unico edilizia (DPR 380/2001 e smi) identifica tre procedure distinte, che classificano i diversi interventi edilizi:

- SCIA, acronimo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- CILA, acronimo di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;
- Permesso di costruire.

Nello specifico, la SCIA riguarda i lavori che impattano gli elementi strutturali e la sagoma dell'edificio, mentre la CILA riguarda essenzialmente i lavori effettuati all'interno degli immobili che non riguardano le componenti strutturali dell'edificio. Il permesso di costruire, infine, è un titolo abilitativo che viene utilizzato per le nuove costruzioni e per le modifiche di volumetria ed il cambio della destinazione d'uso.

Si rammenta, altresì, che CILA e SCIA sono adempimenti dichiarativi, ove il titolare dell'immobile ed il professionista tecnico asseveratore, effettuano una mera comunicazione circa l'esecuzione di opere edilizie: è il tecnico che si sostituisce alla pubblica amministrazione, in via endoprocedimentale, nel verificare la conformità delle opere alle norme e prescrizioni urbanistiche, redigendone la specifica asseverazione di conformità. Il Permesso di Costruire invece è una istanza a tutti gli effetti, soggetta al pronunciamento espresso della pubblica amministrazione, che avviene con il rilascio del relativo titolo.

La CILA del 2016, invece, ha integrato opere soggette a procedure diverse in un procedimento dichiarativo unico, ovvero la modifiche degli spazi interni (soggetti a CILA) e le modifiche dei prospetti (portico e scale esterne), nonché l'elevazione del piano di imposta del tetto, interventi soggetti a SCIA.

Il mutamento di destinazione d'uso in residenziale della soffitta e della cantina, è come accennato soggetto a permesso a costruire.

In secondo luogo, va osservato il fatto che sussistono interventi strutturali, soggetto a specifica procedura autorizzativa del genio civile, quali:

- modifica del solaio del tetto per innalzamento del livello di imposta;
- modifica del solaio del sottotetto, da non praticabile a praticabile;
- realizzazione di apertura al solaio del sottotetto per applicazione della scala;
- realizzazione di scala in cemento armato tra il piano terra e il piano soffitta;
- modifica della sagoma del solaio del portico esterno e della relativa scala di accesso;
- realizzazione di solaio in cemento armato praticabile tra il piano seminterrato ed il terrapieno sottostante;
- incremento del carico statico sui pilastri e sulle fondazioni, dovuto alle modifiche sopra enunciate.

La disciplina delle costruzioni in cemento armato e a struttura metallica, e per quella delle costruzioni in zona sismica, già disciplinata nei principi fondamentali indicati nel D.P.R. 380/2001 e smi, non prevede norme per la regolarizzazione a posteriori degli interventi eseguiti abusivamente.

Per quanto riguarda il piano formale e amministrativo è necessario distinguere e separate i concetti tecnici e normativi, che costituiscono per la stessa costruzione il procedimento preliminare di "sanatoria" e quello successivo di "agibilità", laddove la prima consente una regolarizzazione a posteriori, in presenza comunque della doppia conformità (all'epoca dei lavori ed alla data di presentazione dell'istanza), mentre la seconda non può prescindere dal "collaudo" tecnico-amministrativo e statico, che non prevede regolarizzazioni postume.

La sicurezza delle opere con incidenza strutturale, pertanto, deve essere sempre verificata prima della realizzazione delle stesse.

Da uno specifico confronto tra le consistenze progettuali e quelle effettive, prodotto nell'elaborato grafico alla tavola "ACCERTAMENTO DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI", risulta uno scostamento delle dimensioni superiore



al 10%, limite stabilito dalla individuazione delle variazioni essenziali di cui all'art. 17, comma 1, della L.r. 15/2008, che individua gli interventi che costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato.

Sulla base di quanto esposto, pertanto, si è in presenza di **opere eseguite in totale difformità al progetto**, inquadrati dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 "*interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*", **non sanabili e soggette all'obbligo di rimessa in pristino**, così come sancito art. 34, comma 1: "*gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso*".

Nella fattispecie, il ripristino integrale non risulta concretamente e oggettivamente possibile, senza recare pregiudizio alla sicurezza dell'intero complesso edilizio, compresi i villini confinanti, tuttavia risulta possibile operare l'intervento suggerito nella tavola dell'elaborato grafico "POSSIBILI SOLUZIONI", consistente in:

- demolizione della scala di accesso al piano sottotetto e chiusura del relativo solaio;
- eliminazione della finiture interne e degli impianti al piano sottotetto, con tamponatura delle finestre, il tutto al fine di ripristinare la sua impraticabilità;
- ripristino del portico e della scala di accesso al piano terra come da progetto;
- demolizione delle finiture e degli impianti al piano seminterrato e della relativa scala di accesso, per renderlo non accessibile;
- demolizione della tettoia di copertura dei due posti auto e dei manufatti accessori presenti presso la corte pertinenziale.

Ai fini della valutazione, sono stati determinati gli oneri relativi alle opere di ripristino sopra elencate, che comprendono i costi vivi delle lavorazioni e gli oneri accessori, individuati negli oneri amministrativi e catastali, più l'onorario del professionista che dovrà svolgere le relative procedure. Tali costi verranno opportunamente considerati nella determinazione del valore stimato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti in visione, né trasmessi successivamente, i certificati di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, fognario, riscaldamento autonomo).

Analogamente, non è stato prodotto in visione, né trasmesso successivamente, l'attestato di prestazione energetica, qualora esistente.

Nel fascicolo progettuale protocollo 38110 del 04.06.2001, risultano allegate le dichiarazioni di conformità di cui alle leggi 46/90 (impianti termici), 373/76 (risparmio energetico) e 13/89 (barriere architettoniche).

Il sottoscritto, fa presente che **non può redigere per proprio conto la certificazione energetica, così come richiesto dalla disposizioni regolamentari sulle attività dell'esperto stimatore, proprio perché l'assenza delle prescritte certificazioni nei impedisce la redazione di fatto (per l'assenza di dati di riferimento ai fini dei calcoli energetici) e di diritto.**



L'attestato di prestazione energetica è obbligatorio nei casi previsti dall'art. 6 del Dlgs 192/2005, tra i quali si annoverano ai contratti stipulati nei casi di locazione di unità immobiliari, trasferimento di immobili a titolo oneroso ed a titolo gratuito, con esclusione della successione.

La disciplina normativa è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa tra le parti.

Sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata.

Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'attestato o del mancato obbligo del venditore di allegare l'attestato al contratto.

Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere.

Pertanto, la disciplina generale che regola l'obbligatorietà dell'A.P.E. per le compravendite immobiliari, non è applicabile nell'ambito delle vendite giudiziarie.

Inoltre, la Regione Lazio, con il regolamento regionale n. 20 del 2021, in sede di verifica degli attestati richiede al certificatore una documentazione esorbitante rispetto a quella espressamente prevista dalla normativa nazionale (Dlgs 192/2005 e s.m.i.), per cui il sottoscritto si astiene dall'esperire l'attestazione energetica anche per non incombere la procedura di costi ed oneri non irrilevanti.

Certificazioni di agibilità.

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Il sottoscritto ha prodotto istanza sull'eventuale esistenza di una domanda di agibilità, che allo stato non ha ancora ricevuto riscontro.

Il certificato di agibilità costituisce requisito fondamentale per l'utilizzabilità di un immobile, attestandone *"...le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente..."* (art. 24 DPR 380/2001).

In merito alla commerciabilità di un immobile in assenza dell'agibilità, si riporta lo Studio n. 893-2013/C del Consiglio Nazionale del Notariato pagg. 53-56, laddove si osserva che *"...l'agibilità non incide sulla commerciabilità giuridica di un edificio, tuttavia, costituendone il presupposto di utilizzabilità, incide sulla sua commerciabilità economica... La mancanza, nel caso concreto, dell'agibilità, se da un lato non impedisce il trasferimento dell'edificio, dall'altro incide sui rapporti tra le parti, stanti le conseguenze che ne possono derivare, anche sul piano della risolubilità del contratto..."*. Nel caso in questione, trattandosi di una vendita "forzata" con procedura esecutiva e non di una libera transazione tra le parti, l'assenza del certificato di agibilità non impedisce la commerciabilità giuridica degli immobili pignorati, ma comporta un onere a carico dell'acquirente, che dovrà attivarsi per ottenerne il rilascio.

Si può presentare la Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità e di Agibilità Parziale ai sensi degli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 oppure depositare l'Attestazione di Agibilità, l'Attestazione di Agibilità Parziale e l'Attestazione di Agibilità per edifici /unità immobiliari dotati di certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 25 c. 5 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. introdotto dalla Legge 98/2013 modificato dalla Legge 164/2014.



La domanda può essere presentata per l'intero complesso dei villini a schiera, **per l'intero "contenuto"** del titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire, Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, DIA, SCIA, ecc.) e relative varianti (ai sensi dell'art. 24 c. 2 del D.P.R. 380/01), oppure per la sola unità immobiliare in oggetto, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione (ai sensi dell'art. 24 c. 4 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. introdotto dalla Legge 98/2013).

La domanda dovrà essere istruita a cura dell'Amministratore del condominio per l'intero fabbricato, in ottemperanza a quanto previsto dagli articoli 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i., o potrà essere avanzata anche da un singolo proprietario per la singola unità immobiliare, secondo il disposto normativo del DL 69/2013, che consente di richiedere il certificato *"...per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completati le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali, rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale..."* (in proposito si confronti lo Studio Notariato n. 893-2013/C pagg. 50-51 in allegato 20).

A tutela dell'eventuale aggiudicatario, va rilevato che la procedura per richiedere l'agibilità risulta, nella fattispecie, complessa ed onerosa: infatti, dovrà darsi incarico ad un professionista abilitato di verificare, in particolare, la sussistenza ad oggi dei requisiti necessari per il buon esito della pratica.

Si specifica, infine, che la presentazione della domanda di agibilità non può prescindere dalla regolarizzazione e dal ripristino delle difformità edilizie riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti particolari vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo, la comproprietaria Sig.ra, ha dichiarato e messo a verbale che non esiste condominio.

Tale circostanza è stata altresì confermata dall'Avv. Menicucci Loredana, legale della Sigora, con la comunicazione inviata a mezzo PEC al sottoscritto in data 20.12.2023.



STIMA

NUOVO CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'art. 568, comma 1, c.p.c., così come modificato dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni in l. 6 agosto 2015, n. 132, prevede che *il valore dell'immobile pignorato dovrà essere determinato, mediante l'ausilio dell'esperto stimatore, secondo il valore di mercato, valore che, come specificato nel comma 2, non è correlato in via esclusiva ai metri quadri dell'immobile, dovendo tener conto di problematiche giuridiche e di fatto del bene che possono incidere sul valore effettivo dello stesso.*

In particolare, il sottoscritto ha pedissequamente seguito le indicazioni fornite nel documento relativo ai compiti dell'esperto stimatore, pubblicato dal Tribunale Civile di Roma, Sezione Esecuzioni Immobiliari, procedendo, come ivi indicato, a:

“Determinare il valore di mercato 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; anche 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.”

VALORE DI VENDITA FORZATA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipenda dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione. Il valore di mercato è quindi da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa: *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di mercato, come si è visto, non può prescindere dal fatto che *l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.*

Ciò non si verifica, ovviamente, nel caso della vendita nella procedura di esecuzione immobiliare e richiama tale circostanza così fedelmente, il termine economico corrispondente al *“valore di vendita forzata (forced value)”*.

La definizione contenuta al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, IV edizione, è la seguente:

“Il termine “Vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11)”.

Il valore a base d'asta si ottiene dunque detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Questi maggiori oneri sono sintetizzabili nei seguenti aspetti:



Difficoltà a visionare l'immobile: Questo punto è probabilmente il più evidente: nel libero mercato il venditore è direttamente interessato a far visionare l'immobile al potenziale acquirente, e quindi sempre disponibile, nell'esecuzione immobiliare, invece, sussiste una oggettiva difficoltà e spesso i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti con un preavviso limitato.

Decreto di trasferimento e possesso del bene: Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di aver accesso allo stabile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta, non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

Mancata garanzia su vizi e difformità: La vendita avviene senza la garanzia, presente nel libero mercato, per i vizi sul bene: dieci anni sul nuovo - vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo o manutenzione da parte dell'esecutato.

Il tempo che intercorre fra il momento della valutazione ed il giorno dell'asta: In questo momento, con un mercato in fase recessiva, i prezzi correttamente determinati dall'epoca della valutazione, all'atto della vendita all'asta, sono spesso diversi rispetto all'effettivo valore di mercato.

La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione: La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet su siti specifici.

Imposte per il trasferimento del bene: Le norme fiscali che regolano il passaggio dell'immobile dal proprietario/debitore all'aggiudicatario dell'asta/compratore non favoriscono certo la partecipazione all'asta. Il valore sul quale viene calcolata l'imposta è, infatti, pari al prezzo di aggiudicazione, e non al valore catastale del bene (parametro normalmente più basso e utilizzato nelle compravendite nel libero mercato).

Oneri precedenti: Tra i costi da sostenere nell'acquisto di un immobile in condominio vi sono quelli condominiali dell'anno in corso e dei due anni precedenti, ai quali vanno aggiunte le spese deliberate negli anni passati, il cui pagamento effettivo è richiesto successivamente all'acquisto.

Sussistono anche degli incentivi, tuttavia, come:

Esenzione degli onorari notarili: Il decreto di trasferimento dell'immobile è redatto gratuitamente dalla cancelleria del Tribunale. Bisogna però evidenziare che il risparmio è relativo solo agli onorari notarili, in questo momento di libera contrattazione, e non alle imposte comunque e sempre dovute.

Uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti: la Sezione 4[^] Civile - Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale Ordinario di Roma opera generalmente uno sconto del -15% sul valore stimato dal perito.

Concludiamo facendo notare che tutte queste divergenze vengono valutate dal sottoscritto esperto stimatore e considerate in aggiunta al valore di mercato, per giungere alla definizione corretta del valore da porre a base d'asta.

In sintesi, si determina il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile"



Ne consegue, che la somma da porre a base d'asta richiama il termine economico corrispondente al valore di vendita forzata, definito al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-Borsa, IV edizione, come "la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing".

La stesura del presente rapporto di valutazione, in conformità agli standard internazionali, illustra all'acquirente gli elementi che il perito estimatore ha esaminato per determinare il valore di mercato; inoltre la valutazione è intesa come fosse un teorema: dall'ipotesi si giunge alla tesi solo attraverso la dimostrazione.

Il valore che viene determinato è così frutto di un'indagine di mercato, con rilevazione di dati immobiliari a supporto di quanto espresso nel rapporto.

Questo può solo aumentare la percezione della convenienza dell'investimento che si andrà ad eseguire, allontanando invece, l'idea di un acquisto pieno di incognite.

Il valore di mercato degli immobili pignorati viene determinato attraverso un percorso, che tiene conto di criteri e procedimenti estimativi diversificati e tra loro confrontabili, fino a giungere ad un risultato finale ponderato e verificato.

Il valore di vendita forzata, che corrisponderà al prezzo a base d'asta, corrisponde statisticamente, per quanto concerne espressamente il Tribunale di Roma, ad una riduzione del -15% del valore di stima.

La stima viene elaborata sulla base di criteri e procedimenti standard, universalmente riconosciuti nel campo dell'estimo immobiliare e che rispondono ai requisiti attualmente richiesti ad una valutazione immobiliare corretta ed esaustiva, ovvero la documentazione delle fonti e la riproducibilità del procedimento estimativo.

Per quanto riguarda la stima, dallo sviluppo dei calcoli alla documentazione delle fonti, si fa riferimento all'elaborato denominato **Scheda di Stima**, prodotto in allegato e che costituisce parte integrante della presente relazione.

CRITERI DI STIMA

Si è utilizzato il criterio di stima del **confronto di mercato**, il quale deriva dal presupposto che è il mercato a determinare il valore di un bene, attraverso il rapporto tra la domanda e l'offerta, in un periodo medio di contrattazione, tra due soggetti (venditore ed acquirente) indipendenti tra di loro e svincolati da esigenze particolari.

I criteri ed i procedimenti di stima sono stati dettagliatamente riportati nell'elaborato Scheda di Stima, redatto dal sottoscritto e che costituisce parte integrante della presente relazione, nonché nel relativo paragrafo.

Nella fattispecie, i procedimenti estimativi impiegati sono due:

Valore di mercato - Market Comparison Approach: si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima, definito soggetto, ed un insieme di immobili di confronto simili, secondo il principio che "il mercato fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"; il metodo MCA determina il valore dell'immobile da stimare, definito soggetto, confrontandolo con il valore di altri immobili posti in vendita, denominati comparabili, aventi caratteristiche il più possibile simili a quelle del soggetto stesso.



PROCEDIMENTO DI STIMA

Si è seguito un procedimento analitico per passaggi successivi, al termine del quale si è giunti al valore di stima dell'immobile oggetto di perizia.

Il procedimento seguito ed singoli calcoli sono riportati in dettaglio nelle tabelle che costituiscono la **Scheda di Stima**, elaborato di sussidio alla presente relazione peritale e che ne costituisce parte integrante.

Analisi del mercato immobiliare.

Il mercato immobiliare delle compravendite è attualmente in fase di rialzo dopo un lungo trend di decrescita, dovuto anche al fermo delle attività lavorative e commerciali causate nell'anno 2020 dall'epidemia di coronavirus.

Individuazione del Segmento di mercato.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Nella fattispecie, il segmento di mercato è focalizzato sulle seguenti caratteristiche:

- Localizzazione: estrema periferia, zona Giardini di Corcolle;
- caratteristiche del sito: villini ed edifici di edilizia economica anni 60/70;
- destinazione: residenziale;
- tipologia immobiliare: villino;
- categoria catastale: A/7;
- tipologia edilizia: strutture in cemento armato, tamponature in muratura a cassetta con intercapedine isolante, copertura a tetto, finiture di buona qualità;
- stato di manutenzione: buono/ristrutturato;
- dimensione: bilocale, taglio medio (60/70 mq);
- caratteri della domanda e dell'offerta: vendita forzata a mezzo di asta giudiziaria immobiliare;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica;
- fase del mercato immobiliare: lieve ripresa.

Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili e vengono allegate in calce alla presente relazione.

Consistenza dimensionale ai fini della stima.

La stima viene eseguita sulla base della superficie commerciale convenzionale corrispondente allo stato legittimo, così come identificato dalle planimetrie catastali ed individuato nella specifica tabella.



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE LEGITTIMA				
Livello di Piano	Unità immobiliare e destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile K	Superficie commerciale mq
Terra	abitazione	67,83	1,00	67,83
	portico e scala	12,45	0,35	4,36
	posti auto	25,00	0,25	6,25
	corte ad uso giardino	42,50	0,15	6,38
	corte fino a mq abitazione	67,83	0,10	6,78
	corte eccedenza 111,50-67,83	43,67	0,02	0,87
Superficie commerciale convenzionale complessiva				92,47

Rilevazione delle aste giudiziarie immobiliari.

Le aste giudiziarie immobiliari della zona in questione non ha evidenziato immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, ma un solo bene posto in vendita, con caratteristiche sostanzialmente difformi e quindi non confrontabile.

Rilevazione dei comparabili.

Sono stati rilevati n. 9 comparabili, ovvero immobili effettivamente venduti il più possibile a quello da stimare, denominato soggetto.

RILEVAZIONE COMPARABILI VENDITE EFFETTIVE					
Numero	Ubicazione	Prezzo euro	Superficie mq	Valore euro/mq	Scarto
1	Via Offagna 53	133.000,00	57,70	2.305,03	- 0,35
2	Via Castellone di Suasa 29	200.000,00	74,84	2.672,37	- 0,56
3	Via Montottone snc	135.000,00	75,39	1.790,69	- 0,05
4	Via Monterado snc	165.000,00	98,00	1.683,67	0,01
5	Via Montottone 76	160.000,00	88,15	1.815,09	- 0,06
6	Via Offagna snc	190.000,00	101,30	1.875,62	- 0,10
7	Via Monsano 70	145.000,00	111,90	1.295,80	0,24
8	Via Offagna snc	143.000,00	123,09	1.161,75	0,32
9	Via Castellone di Suasa 28	112.442,00	145,47	772,96	0,55
Valore unitario medio euro/mq				1.708,11	

Selezione dei comparabili.

Di questi tre comparabili, ne sono stati selezionati tre, utilizzando il procedimento del cosiddetto "Diagramma di Gauss", che visualizza in un apposito grafico i comparabili che presentano uno scarto percentuale minimo rispetto al valore unitario medio, espresso in euro/mq.

Il tutto come riportato nella scheda di stima.



Comparabili selezionati:

3	Via Montottone snc	135.000,00	75,39	1.790,69	-	0,05
4	Via Monterado snc	165.000,00	98,00	1.683,67		0,01
5	Via Montottone 76	160.000,00	88,15	1.815,09	-	0,06

Valutazione con il procedimento MCA - Market Comparison Approach.

Si procede con la seguente metodologia: il prezzo marginale viene posto pari al valore unitario minimo; si calcola la superficie marginale come differenza tra la superficie del soggetto e la superficie di ciascun comparabile; si calcola il prezzo marginale come prodotto tra la superficie marginale ed il valore unitario minimo; si determina il prezzo corretto mediante la somma algebrica tra il prezzo del comparabile ed il prezzo marginale; si calcola la media aritmetica tra i prezzi corretti dei tre comparabili.

Il procedimento di stima utilizzato risponde agli standard estimativi correnti, dal momento che è documentato, ovvero corroborato da dati certi e comprovati, ed è ripetibile, ossia è stato utilizzato un procedimento matematico reiterabile da altri soggetti.

STIMA MARKED COMPARAISON APPROACH VALORE CAUTELARE (STATO LEGITTIMO)						
Carattesitica	Unità di misura	Comparabili			Soggetto	
		A	B	C		
Prezzo	euro	135.000,00	165.000,00	160.000,00	92,47	
Superficie	mq	75,39	98,00	88,15		
Valore	euro/mq	1.790,69	1.683,67	1.815,09		
Mimimo	euro/mq	1.683,67	1.683,67	1.683,67		
Superficie marginale	mq	17,08	- 5,53	4,32		
Valore marginale	euro	28.755,29	- 9.312,57	7.271,62		
Prezzi corretti		163.755,29	155.687,43	167.271,62		
Valore soggetto - media prezzi corretti		162.238,11				162.200,00
Valore unitario di mercato euro al mq						1.754,10



Determinazione oneri di ripristino.

DETERMINAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	
Demolizioni e rimozioni	
Parziale demolizioni e rimozioni	4.502,50
Ricostruzioni e ripristini	
Parziane ricostruzioni e ripristini	6.100,00
Totale opere edili	10.602,50
Oneri accessori	
Totale oneri accessori	3.300,00
Totale complessivo	13.902,50

Valore di stima.

Il valore di stima viene calcolato detraendo dal valore di mercato i costi di demolizione e ripristino dello stato quo-ante, così come indicati nell'apposita tabella.

VALORE DI STIMA	
Voce e descrizione	euro
Valore cautelare	162.200,00
Detrazione costi di demolizione e ripristino	- 13.900,00
Valore di stima	148.300,00

Valore di stima euro 148.300,00 (centoquarantottomilatrecento)

Prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta viene solitamente individuato applicando una detrazione del -15% al valore stimato. Tuttavia, in considerazione del valore stimato sulla consistenza legittima e non su quella effettiva e delle detrazioni dovute ai costi di ripristino che dovrà sostenere l'eventuale aggiudicatario, si ritiene che il valore di stima ha già subito una contrazione significativa, tale da incentivare la partecipazione all'asta e la presentazione di offerte, per cui il prezzo a base d'asta viene fatto corrispondere al valore stimato.

Prezzo a base d'asta euro 148.300,00 (centoquarantottomilatrecento)



FORMAZIONE LOTTI

Si procede alla formazione di un lotto unico.

Si fa presente che sussistono tre livelli di identificazione dell'immobile:

- la consistenza attuale effettiva;
- la consistenza catastale, che corrisponde alla descrizione riportata nell'atto di proprietà, che è stata presa a riferimento per il successivo atto di pignoramento immobiliare;
- la consistenza legittima, che corrisponde allo stato di progetto nuovi tipi.

Ai fini della formazione del lotto, per uniformità di identificazione, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare la consistenza catastale e la descrizione riportata nell'atto di proprietà e nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue.

LOTTO UNICO

*In Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, **Via Monterado n. 54**, unità immobiliare composta da cucina, bagno, due camere (camera da pranzo e/o soggiorno e camera da letto), con annesso giardino con posto auto esclusivo al piano terra, locale soffitta al piano primo e locale cantina al piano seminterrato, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 672, particella 3070, subalterno 8**, zona censuaria 6, categoria A/7 (villini), classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 102,00 di cui mq 99,00 coperti, Via Monterado 54, piani T-1-S1. In normale stato di manutenzione. Diffformità totali non sanabili con obbligo di ripristino. Assenza di oneri condominiali. Immobile privo delle certificazioni degli impianti tecnologici, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità.*

Prezzo a base d'asta euro 148.300,00 (centoquarantottomilatrecento)



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama quanto segnalato in merito alle difformità edilizie ed agli obblighi di demolizione e ripristino a carico dell'eventuale aggiudicatario, che legge per conoscenza la presente relazione, dichiara di esserne stato edotto e manleva il sottoscritto da ogni responsabilità in tal senso.

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 27 gennaio 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom: **Parrino Massimiliano**



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

*In Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, **Via Monterado n. 54**, unità immobiliare composta da cucina, bagno, due camere (camera da pranzo e/o soggiorno e camera da letto), con annesso giardino con posto auto esclusivo al piano terra, locale soffitta al piano primo e locale cantina al piano seminterrato, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 672, particella 3070, subalterno 8**, zona censuaria 6, categoria A/7 (villini), classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 102,00 di cui mq 99,00 coperti, Via Monterado 54, piani T-1-S1. In normale stato di manutenzione. Difformità totali non sanabili con obbligo di ripristino. Assenza di oneri condominiali. Immobile privo delle certificazioni degli impianti tecnologici, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità.*

Prezzo a base d'asta euro 148.300,00 (centoquarantottomilatrecento)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1247/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monterado n. 54, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento in villino, con corte e due posti auto in autorimessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3070, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A/7	Superficie	92,47 mq
Stato conservativo:	Normale		
Descrizione:	unità immobiliare composta da cucina, bagno, due camere(camera da pranzo e/o soggiorno e camera da letto), con annesso giardino con posto auto esclusivo al piano terra, locale soffitta al piano primo e locale cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni.

Trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare del 20.10.2015 al Registro Generale n. 106097 e Registro Particolare n. 77023, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. e contro e .

Trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.07.2022 al Registro Generale n. 94798 e Registro Particolare n. 66618, a favore PENELOPE SPV S.r.L. e contro e.

Iscrizioni.

Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 02.08.2003 al Registro generale n. 72355 e Registro particolare n. 19511 a favore SANPAOLO IMI S.p.A. e contro

Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 03.08.2004 al Registro Generale n. 90085 e Registro Particolare n. 24101 a favore SANPAOLO IMI S.p.A. e contro e.

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 28.04.2015 al Registro Generale n. 40814 e Registro Particolare n. 6358 a favore UBI BANCA S.p.A. e contro e .

