
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1416/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	10
ALLEGATI	12

INCARICO

In data 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Porzione di bifamiliare cielo terra ubicata a 00148 Roma, Via Selegas 28.

DESCRIZIONE

Porzione di edificio residenziale bifamiliare afferente al complesso residenziale "Portuense Spallette" comparto D3 in 00148 Roma, Località Ponte Galeria/La Pisana, via Selegas 28.

Il fabbricato, che presenta difformità edilizie, è un villino cielo terra su tre livelli con scala interna, composto da: Piano terra: soggiorno con angolo cottura, bagno, corte costituita da camminamento di accesso, terrazza a livello con tettoia, giardino comunicante con detta terrazza a quota inferiore, vuoto su rampa carrabile di accesso al piano S1 e vuoti grigliati su cavedi comunicanti con il piano S1.

Piano 1: sottotetto costituito da soffitta con lavatoio (altezza massima m 2,20, minima 1,50).

Piano S1: autorimessa modificata e ampliata senza titolo in abitazione, altezza m 2,70.

Piano S2: cantina ampliata illegittimamente, altezza m 2,05.

Il bene è identificato al catasto Fabbricati con due unità immobiliari: 1) Abitazione con soffitta e cantina: Fg. 752, Part. 2708, Sub. 20 Zc. 6, Categoria A2; 2) Autorimessa: Fg. 752, Part. 2708, Sub. 113 Zc. 6, Categoria C6.

Via Selegas si trova all'estremità ovest dell'agglomerato urbano "Le Spallette" e diparte da via Senorbi, strada che si snoda fra gli insediamenti di Monte Stallonara e via Portuense. La zona è ubicata nel quadrante sud/ovest della regione metropolitana di Roma, fuori dal GRA. Vi sono i principali servizi commerciali, il trasporto pubblico su ferro più vicino è la fermata di Ponte Galeria sulla linea regionale Fiumicino - Orte Fara Sabina.

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

L'esperto stimatore ha fatto accesso sui luoghi con il custode giudiziario il 6 ottobre 2022.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di bifamiliare cielo terra ubicata in 00148 Roma, Via Selegas 28

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con: altra unità al piano terra, part 341, 4000 e 4107, distacco con via Selegas, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,20 mq	46,40 mq	1,00	46,40 mq	2,70 m	TERRA
Soffitta comunicante	26,30 mq	30,20 mq	0,40	12,08 mq	2,20 m	1
Autorimessa comunicante trasformata in abitazione	92,70 mq	111,00 mq	0,45	49,95 mq	2,70 m	S1
Cantina comunicante	33,40 mq	40,00 mq	0,40	16,00 mq	2,06 m	S2
Terrazza < mq 25	24,10 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	TERRA
Terrazza >mq 25<sc	43,20 mq	46,40 mq	0,10	4,64 mq	0,00 m	TERRA
Giardino	122,50 mq	128,90 mq	0,02	2,58 mq	0,00 m	TERRA
Terrazza > sup. coperta	21,30 mq	23,80 mq	0,02	0,48 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				139,63 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				140 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie convenzionale (alla base della stima) è calcolata per le sole superfici e destinazioni autorizzate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2008 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2708, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 488,05 Piano S1 - S2 - T-1
Dal 14/02/2008 al 24/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2708, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani VIA SELEGAS n. 28 Edificio 3 Interno 1 Piano S1 - S2 - T-1

Per l'autorimessa si rimanda alla visura storica richiesta dallo scrivente (all. 01).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) APPARTAMENTO VIA SELEGAS n. 28 Edificio 3 Interno 1												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	752	2708	20	6	A2	5	3,5 vani	60 mq	488,05 €	S1 - S2 - T-1		

Catasto fabbricati (CF) AUTORIMESSA VIA SELEGAS n. 30 Edificio 3 Interno 1												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	752	2708	113	6	C6	12	86 mq	60 mq	346,44€	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali come illustrato di seguito. PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO. Il piano terra presenta variazioni nella distribuzione interna, nella forma della terrazza antistante il soggiorno e nella presenza di una tettoia che insiste su di essa. Il piano S1, trasformato in abitazione, presenta variazioni nella distribuzione interna e nella forma/funzione dell'intercapedine. Il piano S2 è notevolmente più esteso, presenta variazioni nella distribuzione interna e ha scala interna in altra posizione.

PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA. Il piano S1, trasformato in abitazione, presenta variazioni nella distribuzione interna e nella forma/funzione dell'intercapedine. Vi è un'altra scala interna che conduce alla cantina sottostante.

La rettifica delle planimetrie catastali ha un costo di €1.200,00.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza – al momento del pignoramento – fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

È stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe di Roma Capitale:

il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza, di Stato civile dell'esecutato (all. 09).

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Gli occupanti hanno dichiarato che la loro *"porzione immobiliare insiste in un fabbricato che non è costituito in condominio, ciascuno provvede in proprio salvo le spese comuni che vengono concordate, affrontate e ripartite fra gli altri proprietari e la famiglia **** Omissis ****. Le fosse biologiche munite di pompe insistono nella proprietà del vicino confinante, come risulta da atto notarile di provenienza e si provvede periodicamente a spese comuni ad eseguire la manutenzione"* (cfr. Verbale di accesso, p.3). Per maggiori dettagli e altre notizie in merito si legga l'atto di provenienza (all. 04, p. 4). Ciò è confermato nell'atto di provenienza. Lo scrivente, tuttavia, rappresenta che le u.i. pignorate rientrano fra gli immobili citati nel Regolamento di Condominio del Notaio Giacalone Stefania rep 9672/6088 trascritto il 21.4.2008 ai nn. 49501/26708 (all. 10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rimanda all'atto di provenienza (all. 04). Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Fondazioni:
Strutture verticali: in telai di cls armato.
Solai: tipo misto in c.a. e travetti prefabbricati.
Copertura: a falda in soletta in cls armato.
Manto di copertura: tegole.
Pareti esterne: rivestimento in cortina. Condizioni: normali.

PIANO TERRA/PIANO 1 Abitazione comunicante con soffitta

Esposizione: triplo affaccio
Altezza interna utile: m 2,70.
Condizioni generali: normali.
Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali. Rivestimenti bagno: mattonelle h cm 150 circa. Rivestimenti bancone cucina in ceramica. Condizioni: normali.
Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali.
Pavimentazione interna: soggiorno: listoncini di parquet; cucina e bagno: mattonelle in monocottura. Condizioni: normali.
Infissi esterni: ante finestre in alluminio colore bianco a doppio vetro, avvolgibili, grate in ferro antieffrazione zanzariere. Portoncino tipo blindato, con piccola tettoia in ferro e policarbonato. Condizioni: infissi in alluminio: normali.
Infissi interni: porte tipo noce, conservazione normale.
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.
Impianto idrico: sottotraccia. Sanitari in vetrochina.
Impianto termico e acqua sanitaria: autonomo con caldaia a gas, radiatori in alluminio.
Impianto di climatizzazione con split e unità esterne poste nei cavedi
Impianto tv

PIANO S1 Autorimessa trasformata illegittimamente in abitazione.

Esposizione: triplo affaccio su cavedi e rampa carrabile accesso. Altezza interna utile: m 2,70.

Condizioni generali: normali.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali. Rivestimenti bagno: mattonelle h cm 150/210 circa. Rivestimenti bancone cucina in ceramica. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione interna: soggiorno e camere: listoncini di parquet; bagno: mattonelle in monocottura. Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre in alluminio colore bianco a doppio vetro, avvolgibili, zanzariere. Grate in ferro antieffrazione poste a chiusura dei cavedi. Condizioni: infissi in alluminio: normali.

Infissi interni: porte tipo noce, conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico: sottotraccia. Sanitari in vetrochina.

Impianto termico e acqua sanitaria: autonomo con caldaia a gas, radiatori in alluminio.

Impianto di climatizzazione con split e unità esterne poste nei cavedi

Impianto tv

PIANO S2. Cantina ampliata senza titolo.

Esposizione: nessun vano finestra. Altezza interna utile: m 2,05.

Condizioni generali: normali.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali. Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione interna: mattonelle in monocottura. Condizioni: normali.

Impianto di climatizzazione con split e unità esterne poste nei cavedi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge nonché dai loro due figli ***** (cfr. all. 09).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/06/1970 al 13/06/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		notar Filippo Calabresi di Roma	19/06/1970	56205	
		Trascrizione			
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 3	07/07/1970	42806	42806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/1988 al 20/08/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		notar Aldo Carrara di Genzano di Roma	13/06/1988	6872	
		Trascrizione			
			24/06/1988	55679	32947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/1988 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione. Accettazione tacita dell'eredità di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2005 al 24/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Giacalone Stefania di Roma	22/12/2005	6568	3929,
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/01/2006	8899	5130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Giacobini Roberto di Roma	31/05/2011	46402	15931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	09/06/2011	64296	39557		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/10/2006
Reg. gen. 142957 - Reg. part. 34021
Quota: 171
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/12/2021
Reg. gen. 169962 - Reg. part. 118729
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008.
COMPONENTE: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62.

Strumento di Attuazione. **Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n. 65/O "Portuense Spallete"**. Comparto D3. Municipio: XI. L'edificio ricade in: *zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde di completamento, di nuova edificazione residenziale semplice.*

2) Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), 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. Tav.A. Sistema del paesaggio agrario: paesaggio agrario di continuità. Tav.B Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'edificio nel quale sono ubicati gli immobili pignorati, a seguito di **istanza prot. 86875/05**, sottoscritto l'atto d'obbligo Notaio Stefania Giacalone di Roma 13.4.2006, è stata autorizzata con **permesso di costruire n. 650 prot. 42218 del 7.6.2006**.

Successivamente le opere in variante sono state autorizzate con **DIA in variante prot. n. 50396 del 9.8.2007** presentata al Dip. IX e **DIA in variante prot. n. 7870 del 14.2.2008** presentata al Municipio XV.

Il certificato di fine lavori è stato comunicato al Municipio XV il 29.5.2008 al prot. 27542.

La richiesta del certificato di agibilità è stata depositata con prot. QI/2008/39533 del 12.6.2008.

Il certificato non risulta essere stato rilasciato.

Le unità immobiliari appartamento e box presentano difformità edilizie:

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (**DIA in variante prot. n. 7870 del 14.2.2008.**)

Al piano terra vi sono variazioni nella distribuzione interna, nella forma della terrazza antistante il soggiorno.

Il piano S1 è stato trasformato illegittimamente in abitazione, presenta variazioni nella distribuzione interna e nella forma/funzione dell'intercapedine ove sconfinava la superficie dell'autorimessa assentita.

Il piano S2 destinato a cantina è notevolmente più esteso, presenta variazioni nella distribuzione interna e ha scala interna in altra posizione.

Le opere interne eseguite senza titolo ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della segnalazione, ai sensi dell'articolo 37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001 e art. 22 l.r. n. 15/2008, potranno essere legittimate verosimilmente mediante S.C.I.A. in sanatoria, salvo altro.

La destinazione d'uso ad abitazione del piano S1, già autorizzato quale autorimessa, non è possibile.

Occorre pertanto ripristinare i luoghi.

In ordine alle parziali difformità è stata depositata al prot. 7870 del 14.2.2008 perizia giurata dell'ing. Giovanni Rizzuto il quale dichiara che *"non è possibile eseguire alcuna demolizione delle realizzazioni difformi del pdc del fabbricato (...) Edificio 3 (...), in quanto le parziali demolizioni potrebbero causare notevoli problemi dal punto di vista statico all'intera struttura in cemento armato"* (all. 08, p. 28).

Tuttavia, eseguito l'accesso agli atti presso il Municipio XI (ex XV) relativamente alle DIA in variante anzidette, non è presente l'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/01 riferita all'edificio 3 (all. 08).

Lo scrivente ha tenuto conto delle difformità edilizie nella redazione della stima finale del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste l'attestato di qualificazione energetica (all. 04).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si ribadisce quanto dichiarato dal debitore, il quale ha riferito che la loro "porzione immobiliare insiste in un fabbricato che non è costituito in condominio, ciascuno provvede in proprio salvo le spese comuni che vengono concordate, affrontate e ripartite fra gli altri proprietari e la famiglia **** Omissis ****. Le fosse biologiche munite di pompe insistono nella proprietà del vicino confinante, come risulta da atto notarile di provenienza e si provvede periodicamente a spese comuni ad eseguire la manutenzione" (cfr. Verbale di accesso, p.3).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di casa bifamiliare cielo terra con autorimessa, soffitta e cantina ubicata in 00148 Roma, Via Selegas 28

Porzione di edificio residenziale bifamiliare afferente al complesso residenziale "Portuense Spallete" comparto D3 in 00148 Roma, Località Ponte Galeria/La Pisana, via Selegas 28.

L'abitazione, che presenta più difformità edilizie, è un villino cielo terra su tre livelli con scala interna, composto da:

Piano terra: soggiorno con angolo cottura, bagno, corte costituita da camminamento di accesso, terrazza a livello con tettoia, giardino comunicante con detta terrazza a quota inferiore, vuoto su rampa carrabile di accesso al piano S1 e vuoti grigliati su cavedi comunicanti con il piano S1.

Piano 1: sottotetto costituito da soffitta con lavatoio (altezza massima m 2,20, minima 1,50).

Piano S1: autorimessa modificata e ampliata senza titolo in abitazione, altezza m 2,70.

Piano S2: cantina ampliata illegittimamente, altezza m 2,05.

Via Selegas si trova all'estremità ovest dell'agglomerato urbano "Le Spallete" e diparte da via Senorbi, strada che si snoda fra gli insediamenti di Monte Stallonara e via Portuense. La zona è ubicata nel quadrante sud/ovest della regione metropolitana di Roma, fuori dal GRA. Vi sono i principali servizi commerciali, il trasporto pubblico su ferro più vicino è la fermata di Ponte Galeria sulla linea regionale Fiumicino- Orte Fara Sabina.

Il bene è identificato al catasto Fabbricati con due unità immobiliari: 1) Abitazione con soffitta e cantina: Fg. 752, Part. 2708, Sub. 20 Zc. 6, Categoria A2; 2) Autorimessa: Fg. 752, Part. 2708, Sub. 113 Zc. 6, Categoria C6.

Valore di stima del bene: € 275.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svolta

un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 2.400.

Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona.

Il taglio dell'appartamento, la presenza di un ampio giardino, della autorimessa e della cantina, il riscaldamento autonomo, la zona silenziosa, costituiscono elementi di appetibilità. La lontananza dei servizi commerciali e dei trasporti, il grado di costruzione e di finitura, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 2.300,00. Pertanto, il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 2.300x mq 140 = € 322.000,00.

Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socioeconomiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2022 per la zona suburbana "Pisana-Ponte Galeria (via Ettore Scandale, via Usi" cod. zona E156, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni civili in condizioni normali da 1.600 a 2.400 €/mq e di ville e villini da 1.550 a 2.300 €/mq.

La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili.

Pertanto, la stima è la seguente:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Porzione cielo terra di edificio residenziale bifamiliare Roma - Via Selegas 28	140 mq	2.300,00 €/mq	€ 322.000,00	100,00%	€ 322.000,00
Valore di stima:					€ 322.000,00
Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: - 10%					€ 289.800,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%					€275.310,00
Valore di stima finale arrotondato					€ 275.000,00

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 30/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobile pignorato
4. Atto provenienza notaio Giacalone 24.6.2008 rep 9927
5. Atto ultraventennale notaio Calabresi 19.6.1970 rep 56205
6. Dichiarazione di successione
7. Accesso atti archivio progetti. Progetto nuovi tipi
8. Accesso agli atti Municipio XI
9. Certificato anagrafico debitore
10. Ispezioni ipotecarie
11. Modulo verifica iniziale esperto
12. Perizia privacy