

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA R.G.E. N. **1601/2018** – G.E. DOTT. GIUSEPPE LAUROPOLI

Promossa da:

FINO 2 Securisation s.r.l.

Contro:

NOTA DI INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Premesse

All'udienza del 10.4.2024, il Giudice, nell'eventualità della decadenza dal beneficio della conversione e della conseguente vendita del compendio pignorato, disponeva l'integrazione della perizia in atti "*...al fine di dare conto della natura e della sanabilità degli abusi eventualmente presenti sull'immobile, nonché per aggiornamento del valore di stima della natura e della sanabilità degli abusi eventualmente presenti sull'immobile, nonché per aggiornamento del valore di stima...*".

In adempimento a quanto disposto dal G.E., lo scrivente esperto, richiama nuovamente copia del progetto del fabbricato ed effettuata una nuova analisi di mercato, redige la presente nota ad integrazione della perizia in atti.

Integrazione relativa alla regolarità edilizia

Si premette che, nella summenzionata perizia, lo scrivente esperto si era riservato di depositare una nota di integrazione relativa alla regolarità edilizia dell'appartamento pignorato all'esito dell'esame



del progetto del fabbricato del quale ne costituisce porzione, al tempo non reperito dal competente Ufficio.

Al riguardo si rappresenta che, a seguito della nuova richiesta del progetto e della conseguente comunicazione dell'Ufficio di aver reperito il fascicolo progettuale (relativo agli edifici formanti il complesso edilizio), in data 15/07/2024 lo scrivente ha eseguito l'accesso all'Archivio progetti, all'esito del quale, ha appurato che nel suddetto fascicolo, non è presente il progetto n. 44000/73 relativo all'edificio "A", che comprende l'appartamento pignorato.

Pertanto, lo scrivente ha presentato all'Ufficio il relativo la richiesta di attestazione di irreperibilità, mediante l'apposito modulo (vedi allegato n. 1), richiesta ad oggi priva di riscontro.

Nel fascicolo è stata tuttavia rinvenuta la licenza edilizia del fabbricato n. 46 del 18/03/1976 (vedi allegato n. 2), nonché successivi progetti in variante e relative licenze non inerenti all'Edificio "A".

Per quanto sopra esposto, si deve ritenere che la realizzazione di una porta-finestra nel soggiorno e di una finestra in un bagno, come descritto in perizia, sia avvenuta in difformità dalla licenza edilizia e, pertanto, al fine di sanare l'abuso, deve essere presentata una S.C.I.A. per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Per la suddetta pratica si ipotizza un costo complessivo pari ad € 6.000,00 comprensivo degli oneri professionali, che sarà detratto dal valore dell'immobile da porre a base d'asta.

Integrazione relativa alla stima

All'esito di una nuova analisi di mercato, prendendo in esame i più recenti annunci relativi ad immobili assimilabili (per ubicazione, consistenza, stato di manutenzione etc.), reperiti nei siti internet di settore, nelle principali riviste e presso alcune agenzie immobiliari di zona, risultano le seguenti valutazioni.

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio "A", interno 1, piano T, Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 658, particella 553, sub. 1.

In base alle ricerche condotte, è risultata per la zona di ubicazione e per immobili di caratteristiche simili una valutazione pari a €/mq 2.150; detto valore risulta congruo con l'ultima quotazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) che indica un valori di mercato per la zona "La Rustica" compresi tra €/mq 1.600 e €/mq 2.300, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma che indicano per la medesima zona valori di mercato compresi tra €/mq 1.769 e €/mq 2.634.



Pertanto, moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale dell'immobile, si ottiene: $\text{€}/\text{mq } 2.150 \times \text{mq } 129 = \text{€ } 277.350,00$.

In considerazione di quanto esposto nel precedente paragrafo, relativamente alla regolarizzazione delle difformità presenti prive di titolo abilitativo, all'importo suindicato si sottraggono i costi stimati della pratica edilizia in sanatoria:

→ $\text{€ } 277.350,00 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 271.350,00$.

Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1, Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 658, particella 542, sub. 15.

In base alle ricerche condotte, è risultata per la zona di ubicazione e per immobili di caratteristiche simili una valutazione pari a $\text{€}/\text{mq } 1.000$; detto valore risulta congruo con l'ultima quotazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) che indica un valori di mercato per la zona "La Rustica" compresi tra $\text{€}/\text{mq } 700$ e $\text{€}/\text{mq } 1.000$, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma che indicano per la medesima zona valori di mercato compresi tra $\text{€}/\text{mq } 703$ e $\text{€}/\text{mq } 1.058$.

Pertanto, moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale dell'immobile, si ottiene:

→ $\text{€}/\text{mq } 1.000 \times \text{mq } 27 = \text{€ } 27.000,00$.

Al valore di stima del lotto unico, pari a $\text{€ } 298.350,00$, si applica il deprezzamento previsto per gli immobili oggetto di procedura esecutiva ai sensi della L. 132 del 06/08/2015:

→ $\text{€ } 298.350,00 \times 0,9 = \text{€ } 268.515,00$ in c.t. **€ 268.500,00**.

Il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ulteriori eventuali chiarimenti su quanto di propria competenza.

Roma, li 20.08.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Domenico



- 1) Modulo di richiesta di attestazione di irreperibilità
- 2) Licenza edilizia

