

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mazzolani Stefano Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2021 del R.G.E.

promossa da



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10



All'udienza del 13/04/2022, il sottoscritto Ing. Mazzolani Stefano Massimo, con studio in Via San Lucio, 25 - 00165 - Roma (RM), email stefano.mazzolani@mit.gov.it, PEC s.mazzolani@pec.ording.roma.it, Tel. 320 85 03 319, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - largo dei Colli Albani n.39, edificio unico, scala A, interno 5, piano II

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito al II piano di un palazzo di sette piani in largo dei Colli Albani n.39 Roma.

L'appartamento è composto da un ampio salone, tre camere da letto, due bagni, una cucina e due balconi.

Il salone a cui si accede dalla porta di ingresso ha dimensioni circa pari a 55 mq e presenta due porte-finestra sul balcone principale.

Dal disimpegno si accede alle tre camere da letto, ognuna di circa 17 mq, al bagno principale di circa 4.5 mq ed alla cucina di circa 17 mq.

E' presente un piccolo bagno con accesso da una delle stanze da letto e un balcone secondario con accesso dalla cucina ed da una stanza da letto.

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

Non sono presenti vano cantina, posto auto e parti comuni.

L'esposizione principale del salone è a ovest.

L'appartamento è ubicato nel quartiere Appio dove sono presenti tutti i servizi.

I dati catastali dell'appartamento sono: foglio 909, particella 519, sub 12, categoria A/2.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - largo dei Colli Albani n.39, edificio unico, scala A, interno 5, piano II

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che è presente agli atti la relazione notarile del notaio Antonio Germani, datata 10-5-2021.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come meglio chiarito nella relazione notarile agli atti l'attuale proprietario dell'appartamento pignorato è il signor [REDACTED].

CONFINI

L'immobile confina con distacco verso via Appia nuova, con vano scale e con appartamento interno n.4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				173,50 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				173,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento non può essere diviso perché ha un solo accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1964 al 18/12/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 909, Part. 519, Sub. 12 Categoria A2
Dal 18/12/1990 al 20/10/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 909, Part. 519, Sub. 12 Categoria A2
Dal 28/10/2008 al 16/05/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 909, Part. 519, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 1.699,14 Piano II

I dati catastali sono ricavati dalla visura storica estratta in data 16-05-2022. Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	909	519	12	4	A2	3	7 vani	151 mq	1699,14 €	II	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In data 12-5-2022 ho estratto la planimetria catastale del bene pignorato ed ho verificato, a seguito del sopralluogo effettuato in data 23-05-2022 che non sussiste corrispondenza tra quest'ultima e lo stato dei luoghi per una differente distribuzione degli spazi interni.



In particolare si rileva la modifica di alcune tramezzature interne che comportano una differente distribuzione degli spazi interni.

I lavori relativi a tale differente distribuzione degli spazi interni sono stati fatti tramite procedura CILA con comunicazione di fine lavori in data 10-06-2019.

E' necessario effettuare la variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto. Il cui costo è quantizzato in 1000 € per spese, onorario e diritti di segreteria.

Inoltre in difformità con la planimetria catastale è presente una veranda sul balcone più piccolo.

PRECISAZIONI

La documentazione agli atti di cui all'art 567 risulta completa. E' presente la relazione notarile che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ed il palazzo sono in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito al II piano di un palazzo di sette piani in largo dei Colli Albani n.39 Roma.

L'appartamento è composto da un ampio salone, tre camere da letto, due bagni, una cucina e due balconi.

Il salone a cui si accede dalla porta di ingresso ha dimensioni circa pari a 55 mq e presenta due porte-finestra sul balcone principale.



Dal disimpegno si accede alle tre camere da letto, ognuna di circa 17 mq, al bagno principale di circa 4.5 mq ed alle cucine di 17 mq.

E' presente un piccolo bagno con accesso da una delle stanze da letto e un balcone secondario con accesso dalla cucina ed da una stanza da letto.

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi sono in legno.

Il riscaldamento è centralizzato a consumo.

E' presente il portiere e l'ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal signor [REDACTED], debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1991 al 20/10/2008	[REDACTED]	atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	25/05/2007	34835	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	06/11/1991	48	13855		
Dal 20/10/2008	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo de Santis	20/10/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Conservatoria di Roma 1	04/11/2008	17231	10075
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati ricavati dalla relazione notarile agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 04/11/2008
Reg. gen. 28706 - Reg. part. 0
Importo: € 25.000,00
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/03/2021
Reg. gen. 25452 - Reg. part. 0
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

I dati sono stati ricavati dalla relazione notarile agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

In virtù della visura effettuata presso l'ufficio di Urbanistica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma risulta quanto si riporta di seguito:

Sistemi e regole 1:10000: l'area ricade all'interno del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa T2.

PRG - Rete ecologica: nessuna prescrizione.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

Tavola A (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio): paesaggio degli insediamenti urbani

Tavola B (Beni Paesaggistici): nessuna osservazione

Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e culturale): tessuto urbano

Tavola D (Recupero delle proposte comunale di modifica dei PTP): nessuna osservazione

Le norme tecniche di attuazione previste per la zona Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa T2 sono riportate in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile pignorato sono stati reperiti presso gli uffici competenti il progetto originario, la licenza edilizia ed il certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Roma in data 25/10/1962. Tali documenti allegati attestano la regolarità edilizia dell'immobile pignorato rispetto al progetto originario.

L'Ufficio condono edilizio del comune di Roma ha comunicato, con mail del 6/7/2022, che non sono presenti domande di condono in merito all'immobile pignorato.

Come detto in precedenza, a seguito del sopralluogo effettuato in data 23/05/2022 presso l'immobile pignorato, ho verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene per una differente distribuzione degli spazi interni.

In particolare si rileva la modifica di alcune tramezzature interne che comportano una differente distribuzione degli spazi interni.

I lavori relativi a tale differente distribuzione degli spazi interni sono stati fatti tramite procedura CILA con comunicazione di fine lavori in data 10-06-2019.

E' necessario effettuare la variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto. Il cui costo è quantizzato in 1000 € per spese, onorario e diritti di segreteria.

Inoltre, in difformità con la planimetria catastale, si segnala che il balcone più piccolo è stata chiuso con una veranda.

In definitiva con riferimento alla chiusura del balcone, si osserva quanto segue:

- la chiusura di parte del portico non è presente nella planimetria catastale aggiornata;
- non sono riuscito ad avere alcuna informazione presso gli Uffici tecnici del comune di Roma, in merito a tali lavori;

pertanto in conclusione, alla luce delle suddette informazioni attualmente reperite, si ritiene che i lavori di

chiusura del balcone con una veranda sia avvenuta senza regolare permesso di costruzione. Pertanto si ritiene che tali lavori non siano stati autorizzati.

I lavori per ripristinare lo stato dei luoghi sono la demolizione della veranda ed il ripristino dello stato precedente ai lavori il cui costo è quantificato a corpo in circa 10000 €.

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.

Non è disponibile il certificato energetico che è stato redatto dal sottoscritto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.600,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - largo dei Colli Albani n.39, edificio unico, scala A, interno 5, piano II

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito al II piano di un palazzo di sette piani in largo dei Colli Albani n.39 Roma. L'appartamento è composto da un ampio salone, tre camere da letto, due bagni, una cucina e due balconi. Il salone a cui si accede dalla porta di ingresso ha dimensioni circa pari a 55 mq e presenta due porte-finestra sul balcone principale. Dal disimpegno si accede alle tre camere da letto, ognuna di circa 17 mq, al bagno principale di circa 4.5 mq ed alla cucina di circa 17 mq. E' presente un piccolo bagno con accesso da una delle stanze da letto e un balcone secondario con accesso dalla cucina ed da una stanza da letto. L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione. Non sono presenti vano cantina, posto auto e parti comuni. L'esposizione principale del salone è a ovest. L'appartamento è ubicato nel quartiere Appio dove sono presenti tutti i servizi. I dati catastali dell'appartamento sono: foglio 909, particella 519, sub 12, categoria A/2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 909, Part. 519, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 613.669,50

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata alla data di redazione della presente relazione di consulenza tecnica.

Per la valutazione dell'attuale valore di mercato, lo scrivente ha indagato i dati medi delle compravendite forniti da 4 differenti fonti, per immobili aventi tipologia, caratteristiche, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione simili a quello in esame.

Le fonti utilizzate per la stima degli immobili sono state le seguenti:

- Agenzie immobiliari di zona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate
- Borsino Immobiliare
- Borsa Immobiliare di Roma

Di seguito si riportano le risultanze delle analisi effettuate.

Agenzie immobiliari di zona

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a fare un'accurata indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del quartiere Casalotti. L'indagine di mercato presso 4 Agenzie immobiliari di zona ha messo in evidenza, per immobili di caratteristiche simili e nella medesima zona, le seguenti valutazioni:

- Agenzia Tecnorete, via A. Crivellucci, n.20 valutazione=3500 €/mq
- Agenzia Toscano, via delle Cave n.41 valutazione=3200 €/mq
- Agenzia FRIMM via di Genzano n.75 valutazione=3300 €/mq
- Agenzia Remax via M. Menghini n.34 valutazione=2900 €/mq

Pertanto sulla base delle informazioni ottenute dalle Agenzie Immobiliari di zona, si ottiene il seguente valore di compravendita dell'unità immobiliare pignorata, pari a:

$V_m = (3500 + 3200 + 3300 + 2900) / 4 = 3225 \text{ €/mq}$.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai dati del primo semestre dell'anno 2023, ultimo dato disponibile, per il comune di Roma, fascia semicentrale, codice di zona C51, zona Appio Latino fornisce per abitazioni civili, in stato conservativo normale, il seguente intervallo di valori: 2950-4200 €/mq.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle condizioni del palazzo, dello stato di conservazione e

della qualità dei materiali dell'immobile in oggetto si considera il valore medio pari a 3575 €/mq.

Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare fornisce valutazioni e consulenze immobiliari su scala nazionale. I valori pubblicati nel sito sono statistici ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale. La base dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono forniti dai principali portali immobiliari nazionali (Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia).

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il procedimento di calcolo utilizzato dal Borsino Immobiliare è basato sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle condizioni del palazzo, dello stato di conservazione e della qualità dei materiali dell'immobile in oggetto, il Borsino Immobiliare fornisce il seguente valore medio di mercato per l'unità immobiliare in esame: $V_m = 3500$ €/mq

Borsa Immobiliare di Roma

La Borsa Immobiliare di Roma è un organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 per supportare iniziative in favore della trasparenza delle contrattazioni immobiliari e tutela delle parti coinvolte e per fornire un supporto ai professionisti del settore.

Il listino ufficiale fornito dalla Borsa Immobiliare è il risultato dell'attività di indagini statistiche e di rilevamento, svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana, costituisce riferimento istituzionale, previsto dalla Camera di Commercio e dai regolamenti sui mercati ed in definitiva consente di poter pervenire alla più corretta valutazione del valore di mercato di compravendita e di locazione dei beni immobiliari delle diverse tipologie.

Con riferimento ai quartieri urbani e suburbi zona Sud (Appio Latino, zona Q9) i dati estratti dal listino ufficiale numero 1 dell'anno 2024 delle quotazioni immobiliari relative al I semestre dell'anno 2021 forniscono i seguenti valori di compravendita per abitazioni di I fascia: $V_m = 3850$ €/mq.

Valore di mercato

Con tale metodologia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari al valore medio tra quello ottenuto dalle agenzie immobiliari di zona, quello ricavato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, quello fornito Borsino Immobiliare e quello della Borsa Immobiliare di Roma:

$$V_m = (3225 + 3575 + 3500 + 3850) / 4 = 3537 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - largo dei Colli Albani n.39, edificio unico, scala A, interno 5, piano II	173,50 mq	3.537,00 €/mq	€ 613.669,50	100,00%	€ 613.669,50
Valore di stima:					€ 613.669,50

Valore di stima: € 613.669,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia di vizi occulti dell'immobile pignorato	5,00	%
variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa	1000,00	€
lavori per la demolizione della veranda ed il ripristino dello stato precedente	10000,00	€

Valore finale di stima: € 571.986,03

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile è stata effettuata una riduzione del prezzo di stima per i seguenti motivi:

- 5% per assenza di garanzia di vizi occulti dell'immobile pignorato;
- 1000 € per tener conto della variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto;
- 10000 € lavori per la demolizione della veranda ed il ripristino dello stato precedente.

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 04/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mazzolani Stefano Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/12/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 22/12/2019)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 22/12/2019)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/12/2019)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Norme di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 22/12/2019)





- ✓ N° 6 Altri allegati - APE attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 22/12/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria del bene (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 08/02/2020)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Planimetria tipo e prospetto (Aggiornamento al 04/03/2024)

