

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **1034/2020** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfi Sandro

PRELIOS CREDIT SERVICING SPA /,,,,,,

FORMAZIONE DEI LOTTI : LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione su due livelli – piano seminterrato e piano terreno – ubicato in Roma – via della Fotografia, 2 – Comparto Z2 / Edificio S3 della Lottizzazione "Tor Carbone" – scala "L" – interni 1 e 2 (l'unità immobiliare scaturisce dalla fusione di due unità abitative - interno 1 ed interno 2 – e da due locali cantina – n. 4 e n. 5 - inizialmente separate ed indipendenti).

Completano la proprietà n. 2 box auto al piano S2, individuati dai numeri 18 e 19 ed aventi accesso carrabile dal civico 10 di via della Fotografia.



(FOTO ESTERNA DEL COMPARTO EDILIZIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME E' PARTE)



INCARICO RICEVUTO / EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, architetto Sandro Pandolfi, con studio in Roma – via Canzone del Piave, 51 -, email s.pandolfi@libero.it, PEC s.pandolfi@pec.archrm.it, Tel. 06.5191336, Fax 06. 5191336, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. relativamente alla procedura in oggetto (n. **1034/2020**).

Incarico del 19.09.2021 emesso a firma del GE Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA.

L'accesso all'immobile oggetto di perizia è stato effettuato dal sottoscritto tecnico, unitamente al Custode Giudiziario – avvocato Alessandro Giannuzzi - in data 16.11.2021. Al sopralluogo erano presenti anche la signora, proprietaria delle unità immobiliari oggetto di perizia e l'avvocato GRAZIANI (per la parte esecutata).

In sede di sopralluogo il sottoscritto provvedeva ad effettuare rilievi metrici, a realizzare una documentazione fotografica dell'immobile ed a verificare la corrispondenza o meno dello stesso con le planimetrie catastali depositate ad oggi in atti ed acquisite dall'Esperto Stimatore unitamente alle relative visure catastali storiche.

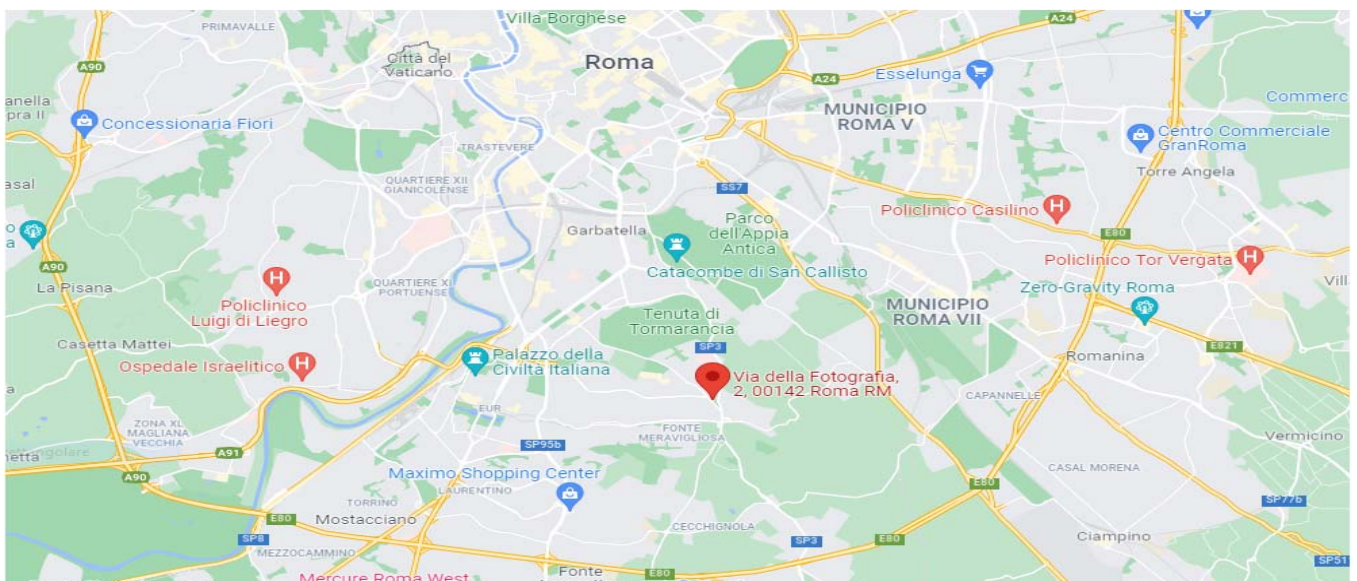
Al termine del sopralluogo veniva redatto un verbale sottoscritto dai presenti.

PREMESSA

I beni, oggetto di pignoramento, ai fini della identificazione e valutazione, costituiscono, ad oggi, oggettivamente ed a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, un lotto unico ed indipendente, e precisamente:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione su due livelli – piano seminterrato e piano terreno – ubicato in Roma – via della Fotografia, 2 – Comparto Z2 / Edificio S3 della Lottizzazione “Tor Carbone” – scala “L” – interni 1 e 2 (l'unità immobiliare scaturisce dalla fusione di due unità abitative - interno 1 ed interno 2 – e di due cantina – n. 4 e 5 - inizialmente separate ed indipendenti). Completano la proprietà n. 2 box auto al piano S2, individuati dai numeri 18 e 19 ed aventi accesso carrabile dal civico 10 di via della Fotografia.



(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)



LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione su due livelli – piano seminterrato e piano terreno – ubicato in Roma – via della Fotografia, 2 – Comparto Z2 / Edificio S3 della Lottizzazione “Tor Carbone” – scala “L” – interni 1 e 2 (l’unità immobiliare scaturisce dalla fusione di due unità abitative - interno 1 ed interno 2 – e di due cantina – n. 4 e 5 - inizialmente separate ed indipendenti).

Completano la proprietà n. 2 box auto al piano S2, individuati dai numeri 18 e 19 ed aventi accesso carrabile dal civico 10 di via della Fotografia.

*Si ritiene che i due box auto pur non essendosi riscontrata la loro pertinenzialità all’appartamento, ne costituiscano un elemento di completamento e, pertanto, sono da considerarsi, a giudizio del sottoscritto tecnico, unitamente all’appartamento (che ha già assorbito le cantine – vedere a tal proposito il paragrafo relativo agli aspetti catastali), un “**Lotto Unico**”.*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all’articolo 567 c.p.c. – comma 2 –, risulta completa.

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell’immobile oggetto di perizia risulta essere, ad oggi, di:

Nominativo	Codice Fiscale	Luogo/Data di nascita	Proprietà
.....	In regime di separazione dei beni

in virtù del seguente atto:

N.	TIPO DI ATTO	NOTAIO	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
1	ATTO DI COMPRAVENDITA	Emma ANEDDA	01.10.2004	22640	6248

Atto registrato a Roma 3 l'01.10.2004 al n. 17752 / serie 1T.

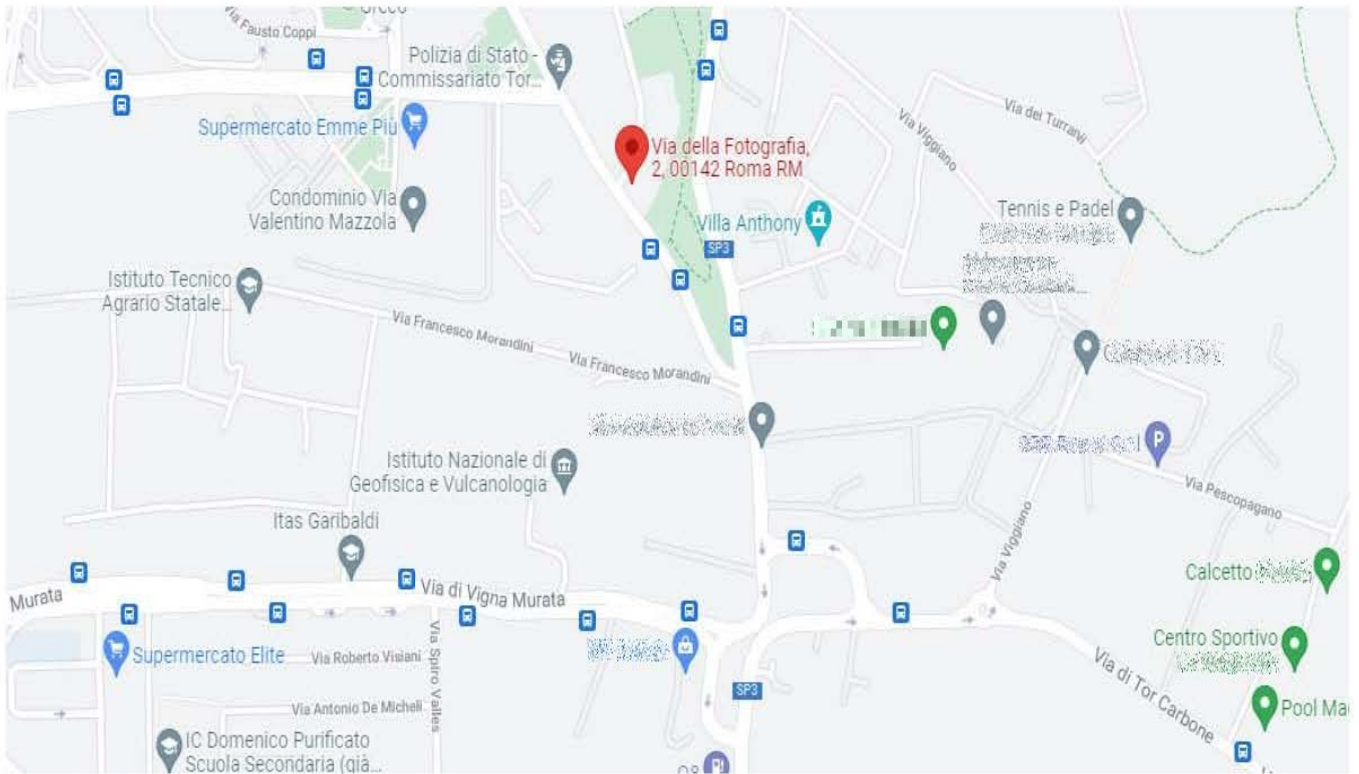
CONFINI

L'appartamento (interni 1 e 2 tra di loro fusi catastalmente) - nel suo insieme, confina con: vano scala, vano ascensore, distacco verso via della Fotografia, salvo se altri e/o diversi confini.

Il box auto (n.18) - nel suo insieme, confina con: box auto n. 19, terrapieno, corsia comune di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.

Il box auto (n.19) - nel suo insieme, confina con: box auto n. 18, terrapieno, corsia comune di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.





(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO -DA GOOGLE MAPS)



(FOTO AEREA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DI CUI L'IMMOBILE IN ESAME E' PARTE - DA GOOGLE MAPS)



CONSISTENZA (in valore arrotondato)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Raggugliata	Altezza (mt.)	Piano
ABITAZIONE (INT. 1 + INT. 2)	152	160	100 %	160	2,70	Terra
LOCALI USO CANTINA	114	120	40 %	48	2,60	S1
BALCONI/TERRAZZI	===	58	30 %	17	3,00	S1
GIARDINO	===	270	5 %	14	2,70	Terra
BOX AUTO (N. 18)	18	19	50 %	10	2,40	S2
BOX AUTO (N.19)	21	22	50%	11	2,40	S2
Totale superficie raggugliata:				260		
Incidenza condominiale:				0,00	===	
Superficie raggugliata complessiva:				260	===	

Superficie raggugliata coperta: **mq. 229** (abitazione + cantine + box auto).

Superficie raggugliata scoperta: **mq. 31** (terrazzi/balconi + giardino).

Quanto riportato nella tabella precedente è stato desunto da rilievo effettuato con l'utilizzo del metro laser, sulla scorta delle planimetrie catastali acquisite e verificate in occasione del sopralluogo.

Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso sostanzialmente assenti e, pertanto, non indicabili ai fini valutativi.

I vari coefficienti di ragguglio utilizzati considerano, oltre alla destinazione di progetto e catastale dei locali, anche il loro stato d'uso, le caratteristiche costruttive e la qualità dei materiali.

Per la valutazione, infine, si è considerata la superficie lorda/commerciale raggugliata (come da tabella soprariportata), pari a **mq. 260**.



(SOGGIORNO/PRANZO – ZONA CAMINO)





(FOTO INTERNA - ZONA TINELLO)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
876	567	511	5^	A/2	4^	Vani 12,5	Mq. 233	3.163,30	S1 / T	SI
876	567	52	5^	GIARDINO						SI
876	567	53	5^	GIARDINO						SI
876	567	55	5^	GIARDINO						SI
876	567	105	5^	C/6	6^	Mq. 19	Mq. 19	116,77	S2	===
876	567	106	5^	C/6	6^	Mq. 22	Mq. 22	135,21	S2	===

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile - sopra riportati - corrispondono a quanto in merito presente nella documentazione catastale - acquisita in data 03.10.2021 ed ulteriormente verificata in data 05.02.2022 -.

Tali dati identificativi, però, pur trattandosi delle stesse unità immobiliari, trovano corrispondenza e riscontro, nell'istanza di pignoramento e nell'atto di provenienza, unicamente per ciò che riguarda i due box auto al piano S2 (sub.no 105 e sub.no 106).



La variazione catastale apportata in data 22.10.2020 – protocollo n. RM0353776 – per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni ha modificato, rispetto a quanto riportato sia nell'istanza di pignoramento sia, ovviamente, nell'atto di provenienza, ciò che riguarda le due unità abitative e le due cantine.

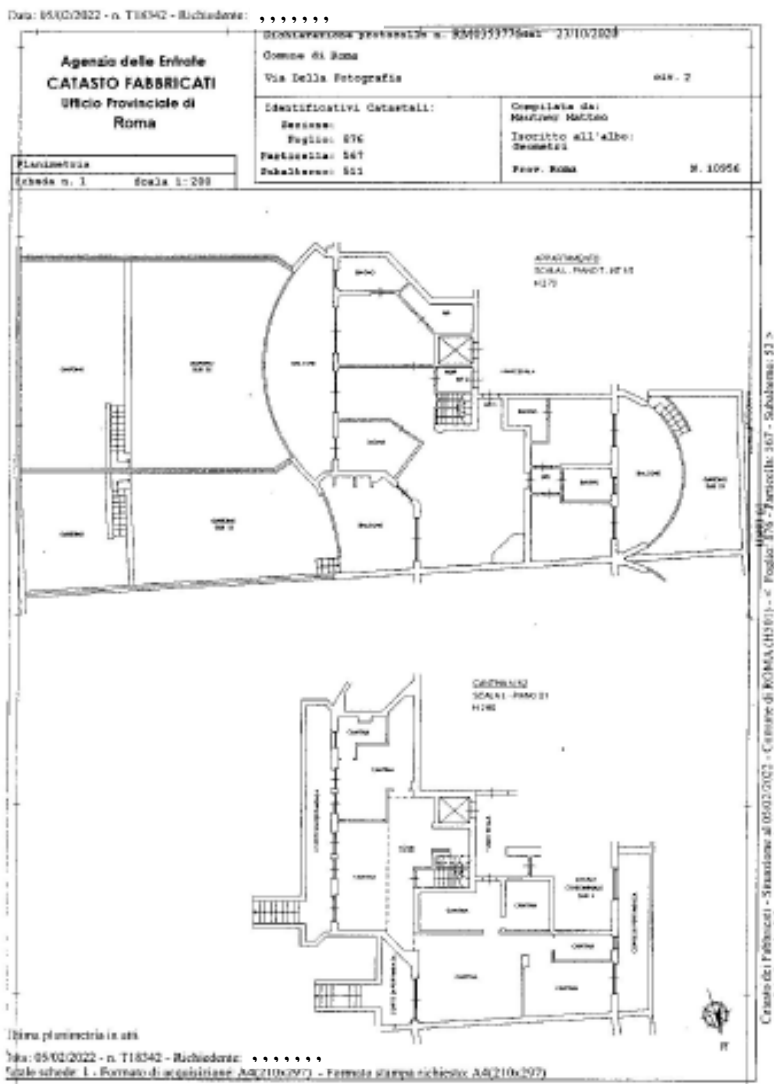
Con tale variazione catastale, infatti, sono stati unificati tra di loro i due appartamenti (interni 1 e 2) unitamente alle due cantine (n. 4 e n. 5), costituendo in tal modo una unica unità immobiliare su due livelli (PT + PS1).

I subalterni (n.168 e n. 169) che identificavano le due cantine, sono stati soppressi con la variazione catastale sopra citata del 22.10.2020.

I due box auto, come detto in precedenza, non hanno subito variazioni catastali.

Si conferma, alla luce delle verifiche effettuate, che le unità immobiliari sopra identificate catastalmente corrispondono alle unità immobiliari citate nell'istanza di pignoramento e nell'atto di provenienza, pur con le differenziazioni verificatesi nel tempo per fusione e diversa distribuzione degli spazi, a parte ciò che attiene ai due box auto, per i quali l'identificazione catastale è rimasta inalterata.

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (INTERNO 1 + INTERNO 2) – ATTUALMENTE IN ATTI -



UBICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'immobile è parte di un complesso residenziale costituente il Comparto Z/2 della Lottizzazione "Tor Carbone", ubicato in prossimità della via di Grottaperfetta e praticamente all'incrocio della stessa con la via Ardeatina.

Una discreta viabilità (urbana ed extraurbana) consente validi e rapidi collegamenti sia con le zone dei "Castelli Romani", sia con i quartieri posti principalmente a sud/est della città di Roma.

A breve distanza – circa km. 5 - si trova il GRA – svincolo *Ardeatina* -.

La viabilità principale è strutturata da:

- Via di Grottaperfetta.
- Via Ardeatina.
- Via di Tor Carbone.
- Via di Vigna Murata.
- Via Erminio Spalla / via del Tintoretto.
- Via Laurentina.

A breve distanza e facilmente raggiungibile, si trova il quartiere direzionale dell'Eur.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, strutture di servizio e commerciali di tipo praticamente completo.

- *Commissariato di Polizia di Stato.*
- *Istituto nazionale di Geofisica e Vulcanologia.*
- *Istituto Scolastico Alberghiero "G. Garibaldi".*
- *Polo Ospedaliero "Santa Lucia".*
- *Sede INPS.*
- *Sede AMA.*
- *Centri Commerciali (Euroma / Granai / Maximo).*
- *Vivai (lungo la via Ardeatina).*
- *Centri Sportivi (lungo la via di Tor Carbone).*

La zona, nello specifico, è destinata prevalentemente a residenze di buon pregio immobiliare, costituite da palazzine di consistenza contenuta e da ville e villini in linea.

L'urbanizzazione iniziale dell'area urbana (di tipo estensivo) può indicarsi attorno agli inizi degli anni 2000, sovrapponendosi ad alcune preesistenze degli anni '70 / '80 circa.

Il comparto edilizio è posto in prossimità del "Parco dell'Appia Antica".



(FOTO INTERNA – ZONA TINELLO/STUDIO)



STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Tutte le unità immobiliari costituenti gli immobili oggetto della presente relazione, alla data di sopralluogo, risultavano utilizzate, per come riferito, come residenza primaria con le relative pertinenze, dalla proprietà – *signora* – unitamente al suo nucleo familiare.



(FOTO ESTERNA – VISTA DEL GIARDINO DAL PIANO TERRENO)



(FOTO ESTERNA – VISTA DEL GIARDINO E DELLA PISCINA DAL PIANO SEMINTERRATO)



CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

A quanto dichiarato in sede di sopralluogo e per come verificato, non sono in essere contratti di locazione riferentesi agli immobili oggetto di perizia. Gli stessi, come detto in precedenza, sono utilizzati dalla signora – proprietaria/esecutata, unitamente al proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (16.11.2021), l'immobile in esame, destinato a civile abitazione, unitamente ai due box auto, si trova in buono stato d'uso ed in linea con le tipologie simili presenti sia nel comparto residenziale di cui è parte sia nel tessuto urbano circostante.

Appare utile una verifica del corretto funzionamento dell'impiantistica presente (soprattutto per ciò che attiene all' impianto termico/condizionamento) anche alla luce della conformità o meno alle vigenti normative.

Non appare necessario, comunque, per come accertabile in sede di sopralluogo, porre in atto interventi di manutenzione che comportino aspetti di urgenza.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta indipendente anche se inserito in un ambito condominiale a carattere residenziale; il contesto urbano di riferimento è ad oggi sostanzialmente consolidato e definito.

SERVITU'

Non si rileva, per come riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità.



(FOTO INTERNA – CAMERA DA LETTO)





(FOTO INTERNA – BAGNO)



(FOTO INTERNA – ZONA SOGGIORNO – AMPLIAMENTO SU BALCONE - NON CONDONATO)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame potrebbe essere divisibile in due unità abitative indipendenti, così come risultava essere, inizialmente, da progetto e da catasto.

Comunque eventuali interventi in tal senso risulterebbero, ad oggi, onerosi e, conseguentemente, poco validi anche da un punto di vista commerciale.

L'immobile presenta una destinazione catastale "*civili abitazioni*" (*categoria A/2*) in linea con le tipologie analoghe presenti nel complesso residenziale di cui risulta parte, anche se, data la presenza di ampio giardino, potrebbe essere più logica ed attinente la categoria catastale A/7.

L'unità immobiliare nel suo insieme ed i due box auto, per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risultano essere, come detto, in sostanziale buono stato conservativo.

Da un punto di vista funzionale, l'immobile risulta così distribuito:

- Piano terreno (rialzato): ingresso, ampio soggiorno/pranzo con camino (*attualmente non funzionante per problemi alla canna fumaria*), cucina, tinello/studio, camera con, internamente, bagno e guardaroba, due camere, due bagni (uno interno ad una camera), due ampi balconi collegati con il giardino sottostante, scala in muratura di collegamento al livello sottostante. *Da evidenziare come un terzo balcone sia stato "chiuso" ampliando in tal modo la zona soggiorno; vedere, a tal proposito il paragrafo relativo alla regolarità dell'immobile.*
- Piano seminterrato: n. 8 locali ad uso "cantina" di varia dimensione e configurazione, oltre a tre corti di pertinenza di modesta consistenza che collegano l'interno con il giardino e le aree scoperte, giardino (sul fronte principale).
- Piano secondo interrato: n. 2 box auto, tra di loro in aderenza ma completamente indipendenti, sufficientemente ampi, dalla forma regolare, ben sfruttabili e facilmente accessibili da un punto di vista carrabile.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare le seguenti difformità – non aventi titolo autorizzativo - rispetto a quanto riportato nei grafici progettuali e nelle planimetrie catastali:

Piano terreno (rialzato):

un balcone è stato "*chiuso*" per ampliare la zona soggiorno.

Piano seminterrato:

I locali "*cantina*" riportati in planimetria catastale risultano, in realtà, essere camere e bagni rifiniti civilmente.

Il giardino principale, riportato in planimetria catastale a quote superiori, è in realtà allo stesso livello dei locali posti a questo livello seminterrato e risulta avere una piscina (guscio in vetroresina), non presente in mappa catastale.

Sono stati apportati vari ampliamento utilizzando in parte le zone definite come intercapedine.

Piano secondo interrato:

Nessuna discordanze si rileva tra le planimetrie catastali e la realtà dei luoghi, relativamente ai due box auto.

Per quanto sopra vedere anche le considerazioni espresse nel paragrafo relativo alla regolarità edilizio/urbanistico/catastale dell'immobile.

Tutti gli ambienti risultano di forma regolare, ampi, ed in funzione della loro tipologia e posizione di piano, sufficientemente illuminati ed areati naturalmente. Sono presenti i normali impianti civili: riscaldamento e condizionamento, allarme, citofono, telefono, TV satellitare, elettrico, idrico/sanitario, ecc.

Soprattutto l'impianto termico/condizionamento presenta, per come potuto verificare, la necessità di interventi di adeguamento alle vigenti normative.



Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: INTERNO

Pavimentazioni	Parquet / Monocottura / Ceramica
Rivestimenti interni	Intonaco tinteggiato
Infissi interni	Legno tamburato
Impiantistica	Di tipo civile (thermo-autonomo) – da verificare la conformità alle normative
Stato d'uso	Complessivamente buono (per come verificabile)

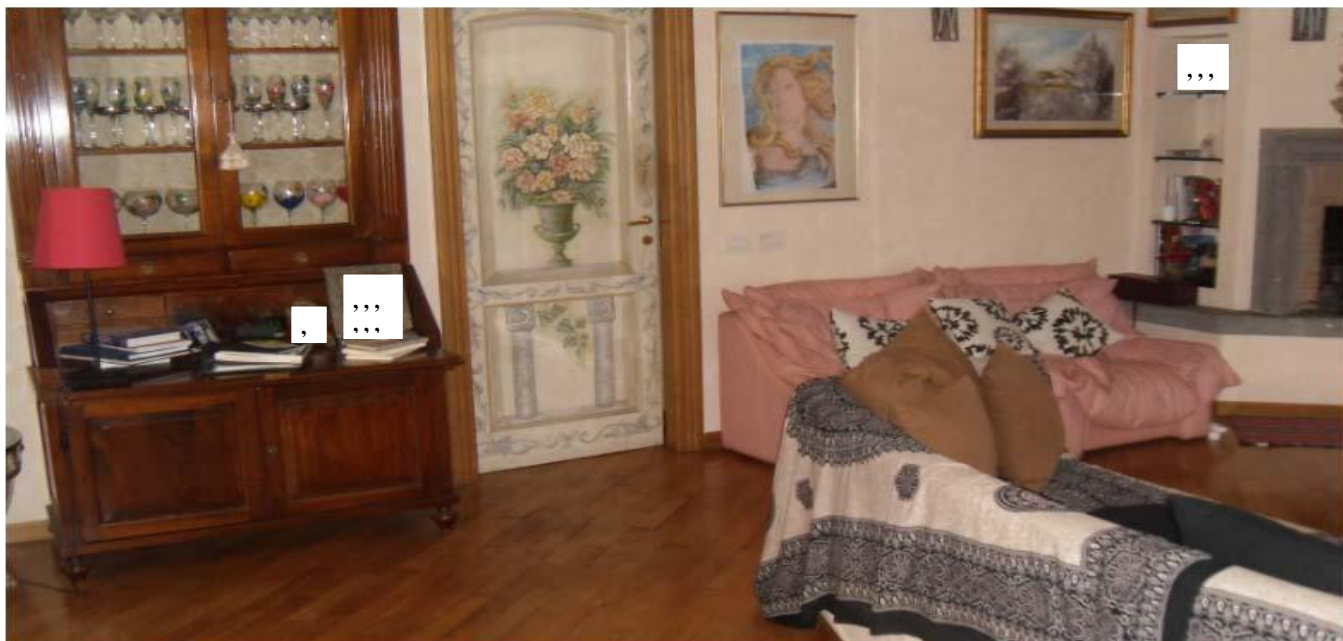
Principali caratteristiche tecniche dell'edificio di cui l'immobile è parte: ESTERNO

Struttura	Cemento armato in opera
Copertura	Tetto con sovrastante manto di tegole
Rivestimento esterno	Mattoncini tipo cortina / Intonaco tinteggiato
Infissi esterni	Legno con vetrocamera e grate antrintrusione
Piani fuori terra	Tre
Piani entro terra	Due
Stato d'uso	Complessivamente buono (per come verificabile)



(FOTO INTERNA – CUCINA)





(FOTO INTERNA ZONA SOGGIORNO/PRANZO)



(FOTO INTERNA – PORTA DI ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE)



STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione su due livelli – piano seminterrato e piano terreno – ubicato in Roma – via della Fotografia, 2 – Comparto Z2 / Edificio S3 della Lottizzazione "Tor Carbone" – scala "L" – interni 1 e 2 (l'unità immobiliare scaturisce dalla fusione di due unità abitative - interno 1 ed interno 2 – e da due locali cantina – n. 4 e n. 5 - inizialmente separate ed indipendenti). Completano la proprietà n. 2 box auto al piano S2, individuati dai numeri 18 e 19 ed aventi accesso carrabile dal civico 10 di via della Fotografia.

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile oggetto di perizia risulta essere, ad oggi, di:

Nominativo	Codice Fiscale	Luogo/Data di nascita	Proprietà
.....	In regime di separazione dei beni

in virtù del seguente atto:

N.	TIPO DI ATTO	NOTAIO	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
1	ATTO DI COMPRAVENDITA	Emma ANEDDA	01.10.2004	22640	6248

Atto registrato a Roma 3 l' 01.10.2004 al n. 17752 / serie 1T.

CONFINI

L'appartamento (interni 1 e 2 tra di loro fusi catastalmente) - nel suo insieme, confina con: vano scala, vano ascensore, distacco verso via della Fotografia, salvo se altri e/o diversi confini.

Il box auto (n.18) - nel suo insieme, confina con: box auto n. 19, terrapieno, corsia comune di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.

Il box auto (n.19) - nel suo insieme, confina con: box auto n. 18, terrapieno, corsia comune di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
876	567	511	5^	A/2	4^	Vani 12,5	Mq. 233	3.163,30	S1 / T	SI
876	567	52	5^	GIARDINO						SI
876	567	53	5^	GIARDINO						SI
876	567	55	5^	GIARDINO						SI
876	567	105	5^	C/6	6^	Mq. 19	Mq. 19	116,77	S2	===
876	567	106	5^	C/6	6^	Mq. 22	Mq. 22	135,21	S2	===



Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile – sopra riportati - corrispondono a quanto in merito presente nella documentazione catastale - acquisita in data 03.10.2021 ed ulteriormente verificata in data 05.02.2022 -.

Tali dati identificativi, però, pur trattandosi delle stesse unità immobiliari, trovano riscontro, nell'istanza di pignoramento e nell'atto di provenienza, unicamente per ciò che riguarda i due box auto al piano S2 (sub.no 105 e sub.no 106).

La variazione catastale apportata in data 22.10.2020 – protocollo n. RM0353776 – per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni ha modificato, rispetto a quanto riportato sia nell'istanza di pignoramento sia, ovviamente, nell'atto di provenienza, ciò che riguarda le due unità abitative e le due cantine.

Con tale variazione catastale, infatti, sono stati unificati tra di loro i due appartamenti (interni 1 e 2) unitamente alle due cantine (n. 4 e n. 5).

I subalterni (n.168 e n. 169) che identificavano le due cantine, sono stati soppressi con la variazione catastale sopra citata del 22.10.2020.

I due box auto, come detto in precedenza, non hanno subito variazioni catastali.

Si conferma, alla luce delle verifiche effettuate, che le unità immobiliari sopra identificate catastalmente corrispondono alle unità immobiliari citate nell'istanza di pignoramento e nell'atto di provenienza, pur con le differenziazioni verificatesi nel tempo per fusione e diversa distribuzione degli spazi, a parte ciò che attiene ai due box auto, per i quali l'identificazione catastale è rimasta inalterata.

UBICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'immobile è parte di un complesso residenziale costituente il Comparto Z/2 della Lottizzazione "Tor Carbone", ubicato in prossimità della via di Grottaperfetta e praticamente all'incrocio della stessa con la via Ardeatina.

Una discreta viabilità (urbana ed extraurbana) consente validi e rapidi collegamenti sia con le zone dei "Castelli Romani", sia con i quartieri posti principalmente a sud/est della città di Roma.

A breve distanza – circa km. 5 - si trova il GRA – svincolo *Ardeatina* -.

La viabilità principale è strutturata da:

- Via di Grottaperfetta.
- Via Ardeatina.
- Via di Tor Carbone.
- Via di Vigna Murata.
- Via Erminio Spalla / via del Tintoretto.
- Via Laurentina.

A breve distanza e facilmente raggiungibile, si trova il quartiere direzionale dell'Eur.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, strutture di servizio e commerciali di tipo praticamente completo.

- *Commissariato di Polizia di Stato.*
- *Istituto nazionale di Geofisica e Vulcanologia.*
- *Istituto Scolastico Alberghiero "G. Garibaldi".*
- *Polo Ospedaliero "Santa Lucia".*
- *Sede INPS.*
- *Sede AMA.*
- *Centri Commerciali (Euroma / Granai / Maximo).*
- *Vivai (lungo la via Ardeatina).*
- *Centri Sportivi (lungo la via di Tor Carbone).*



La zona, nello specifico, è destinata prevalentemente a residenze, costituite da palazzine di consistenza contenuta e da ville e villini in linea.

L'urbanizzazione iniziale dell'area urbana (di tipo estensivo) può indicarsi attorno agli inizi degli anni 2000, sovrapponendosi ad alcune preesistenze degli anni '70 / '80 circa.

Il comparto edilizio è posto in prossimità del "Parco dell'Appia Antica",



(TERRAZZO CON VISTA SUL GIARDINO RIPRESO DALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO)



(FOTO ESTERNA DAL TERRAZZO AL PIANO TERRENO – GIARDINO CON PISCINA)



SITUAZIONE PAGAMENTI QUOTE CONDOMINIALI

Da comunicazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio – Signor – in data 12.11.2021, fornita per mail al sottoscritto dal geom. – tecnico della signora – in data 04.03.2022, risulta che la stessa signora è debitrice, complessivamente, nei confronti del Condominio di un importo pari ad €. 9.901,39 relativo alla 6^a rata condominiale del 2021 ed ai saldi condominiali della gestione ordinaria del 2019 e del 2020.

SITUAZIONE EDILIZIO/URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame risulta essere porzione di un fabbricato che secondo il P.R.G. del Comune di Roma, attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti: Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3".

Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dagli articoli 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che di seguito si riportano nei loro punti essenziali.

Articolo 44:

per città "*consolidata*" si intende quella parte di città esistente, sostanzialmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e in alcune parti tipologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani Regolatori del 1931 e del 1962.

Articolo 45:

si intendono per tessuti della città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano Regolatore del 1931.

Articolo 48:

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.
2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
 - b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
 - c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;



- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento *una tantum* della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

L'immobile, unitamente ad ulteriore e maggiore consistenza, è posizionato ai limiti interni del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DI ROMA – 15/12 – "VALLE DELLA CAFFARELLA, APPIA ANTICAE ACQUEDOTTI".

L'immobile risulta esterno al "PARCO DELL'APPIA ANTICA" (pur trovandosi praticamente al confine con lo stesso).



(STRALCIO DELLA TAVOLA DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DI ROMA – 15/12)



CONVENZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare in esame (nello specifico "edificio S/3"), unitamente ad ulteriore e maggiore consistenza, costituisce il Comparto "Z/2" della Lottizzazione "Tor Carbone", sita in Comune di Roma tra la via di Grottaperfetta e la via Ardeatina (all'altezza praticamente di via di Tor Carbone), in prossimità, ma esternamente, del "Parco dell'Appia Antica".

Il Lotto (Z/2) è parte di un più ampio comprensorio con destinazione edificatoria E/1 nell'ambito del PRG vigente.

Per l'edificazione dell'area è stata stipulata tra il Consorzio ed il Comune di Roma una Convenzione Urbanistica con atto del Notaio in Roma Mario Soldani in data 17.01.1994 – repertorio n. 27981.

REGOLARITA' EDILIZIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE (DI CUI LE PORZIONI IN ESAME SONO PARTE)

Il complesso edilizio, all'interno del quale si trovano le unità immobiliari di cui alla presente relazione tecnica, è stato realizzato, a partire dal 1997, a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma delle seguenti autorizzazioni:

TIPOLOGIA DI AUTORIZZAZIONE	PROTOCOLLO	NUMERO	DATA
CONCESSIONE EDILIZIA	74922 / 1994	821/C	08.10.1997
CONCESSIONE EDILIZIA	53634 / 1995	822/C	08.10.1997
CONCESSIONE EDILIZIA	939 / 1999	871/C	29.09.1988
CONCESSIONE EDILIZIA	73610 / 2000	962/C	26.09.2001
CONCESSIONE EDILIZIA	73611 / 2000	198/C	06.03.2002
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	59081 / 2003	998	30.09.2003

In riferimento alla normativa di cui alla legge 178/2020 e per quanto potuto verificare gli immobili oggetto della presente relazione non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata; pertanto non risultano finanziati con risorse pubbliche.

REGOLARITA' EDILIZIA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI IN ESAME

Relativamente agli immobili in esame, per interventi di manutenzione straordinaria e fusione è stata presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 14.10.2020 – protocollo n. CM/2020/74974 – Municipio VIII (ex Municipio XI) di Roma - a seguito della quale veniva anche modificata l'identificazione catastale delle varie unità immobiliari.

In sostanza, le due unità ad uso abitativo unitamente alle due cantine venivano "fuse" nel loro insieme, dando vita ad un'unica unità immobiliare disposta su due livelli (S1/T).
I due box auto non subivano modificazioni catastali, mantenendo, pertanto, l'originaria identificazione.

Il sopralluogo effettuato e la verifica della documentazione tecnico/catastale acquisita, ha confermato la situazione in precedenza esposta ma ha evidenziato una serie di problematiche che necessitano di una preliminare disamina, al fine di meglio comprendere l'attuale stato dell'arte, da un punto di vista della regolarità edilizio/urbanistica, in relazione anche alle indicazioni che di seguito verranno prospettate.



PREMESSA

La signora in data 01.10.2004 – con atto di compravendita a rogito del Notaio in Roma Emma Anedda / repertorio n. 22640 / raccolta n. 6248 – acquistava le seguenti porzioni immobiliari in Roma – via della Fotografia, 2 -:

	TIPOLOGIA	SCALA/PIANO/INTERNO	CATEGORIA	FOGLIO / PARTICELLA	SUBALTERNO
A	APPARTAMENTO	L - S1/T - 1	A/2	876 / 567	51, 52, 53
B	APPARTAMENTO	L - S1/T - 2	A/2	876 / 567	54, 55
C	BOX AUTO	S2 - 18	C/6	876 / 567	105
D	BOX AUTO	S2 - 19	C/6	876 / 567	106
E	CANTINA	L - S1 - 4	C/2	876 / 567	168
F	CANTINA	L - S1 - 5	C/2	876 / 567	169

Successivamente, come in precedenza ricordato, nel 2020 – mediante CILA e variazione catastale – le varie unità immobiliari, ad eccezione dei due box che non hanno subito modifiche catastali, sono state riunite in un'unica unità immobiliare (disposta su due livelli: piano S1 e piano T).

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare le seguenti difformità rispetto a quanto riportato nelle autorizzazioni edilizie e nelle planimetrie catastali:

1)- Piano terreno (rialzato):

- Un balcone è stato "chiuso" per ampliare la zona soggiorno.
- E' stata realizzata una scala di collegamento con il sottostante giardino.

2)- Piano seminterrato:

- I locali "cantina" riportati in planimetria catastale risultano, in realtà, essere camere e bagni rifiniti civilmente (è presente anche una "zona cucina" in muratura).
- Il giardino principale riportato in planimetria catastale a quote superiori è in realtà allo stesso livello dei locali del piano S1 e risulta avere una piscina con guscio in vetroresina, non presente in mappa catastale.
- Il muro di contenimento e relativa scala di accesso, che divideva la corte di pertinenza con i vari locali a questo livello, è stato tolto; questa situazione, unitamente allo sbancamento del terreno (giardino) ha creato praticamente un' unica quota tra giardino (con piscina) e locali cantina (in realtà locali rifiniti civilmente ed utilizzati come camere e vari bagni). Inizialmente il giardino presentava due quote distinte tra di loro.
- Risulta presente una cubatura realizzatasi praticamente sotto la zona inizialmente balcone e, ad oggi, parte integrante del piano terreno (vedere punto "1"), eliminando anche la piccola "corte di pertinenza" e relativa scala di accesso al balcone stesso.

3)- Piano secondo interrato:

Nessuna discordanze si rileva tra le planimetrie catastali e la realtà dei luoghi, relativamente ai due box auto.



CONSIDERAZIONI (RELATIVAMENTE AI PUNTI IN PRECEDENZA INDICATI)

Per ciò che attiene al "**punto 1**", si ritiene che la regolarità formale possa essere ricomposta; il sottoscritto, comunque, a livello valutativo considererà questo ampliamento della zona soggiorno/pranzo (realizzata mediante arretramento e chiusura del balcone) come "*balcone*", portando in detrazione i costi per il ripristino della situazione di regolarità, calcolati forfettariamente in **€. 8.000,00**.

Per ciò che attiene al "**punto 2**", i locali ad uso cantina che compongono l'intero piano S1 verranno valutati come tali (ragguaglio al 40%) e non per come sono ad oggi utilizzati (camere da letto, bagni, soggiorni, zona cucina, ecc.). Il coefficiente di ragguaglio per tali locali (40%) considera comunque il loro sostanziale buono stato d'uso, la presenza di una impiantistica civile ed una discreta qualità nei materiali utilizzati per la loro realizzazione.

Per quanto riguarda il giardino (con piscina) posto allo stesso livello del piano seminterrato ed al quale risulta direttamente connesso, si ritiene molto complesso ed oneroso l'intervento da porre in atto per ripristinare la regolarità edilizio/catastale dovendosi provvedere al riempimento di quanto inizialmente sbancato (circa mc. 600), oltre all'eliminazione della piscina (non autorizzata) ed al rifacimento del muro di contenimento posto a protezione del livello interrato e delle scale di accesso al giardino.

Il riempimento di un terreno è un'attività, in genere gestita da imprese/ditte specializzate nei movimenti terra, che serve a colmare cavità o differenziazioni di livello per regolarizzare, tra l'altro, anche le pendenze del terreno stesso; ciò accade spesso in riferimento ai giardini, ai prati ed agli spazi verdi privati.

I costi medi per il riempimento di un terreno variano da €/mc. 10,00 ad €/mc. 50,00; la variabile è data da una serie di fattori, tra i quali si possono citare: conformazione del terreno, difficoltà ad intervenire in ambiti urbani in parte consolidati, ubicazione/pendenza del terreno, utilizzo o meno di macchinari e/o attrezzature particolari, necessità o meno di ottenere un Permesso di Costruire, ecc. Nel caso specifico, inoltre, appare molto difficoltoso ripristinare quanto realizzato (*sbancamento*) quasi sicuramente in sede di costruzione dell'edificio; questo perché ormai l'intorno è sostanzialmente urbanizzato e forse solo da un lato è possibile ancora accedere alla zona giardino (ma comunque questa possibilità è tutta da verificare in quanto trattasi di "*parco pubblico*"). Per far questo, ovviamente, è necessario acquisire le dovute autorizzazioni della proprietà attraverso la quale si dovrebbe passare per accedere all'immobile in esame.

Si ritiene che si possano quantificare – nel caso specifico e indicativamente (necessario acquisire dei preventivi da Ditte specializzate) – i seguenti costi di ripristino:

- Riempimento di terreno (comprensivo dell'eliminazione della piscina): €/mc. 50,00 x mc. 600 (circa) = €. 30.000,00 oltre ad oneri vari (permessi, aumento di costi per interventi difficoltosi, ecc.) quantificabili forfettariamente in €. 10.000,00 per un totale complessivo di **€. 40.000,00**.
- Rifacimento muro di contenimento/divisione in c.a.: €/mc. 1.000,00 x mc.10 (circa) = **€. 10.000,00**.
- Rifacimento di scale in c.a. di accesso al giardino (su due quote) : a corpo **€. 7.000,00**.

I costi di ripristino sopra indicati, per complessivi €. 65.000,00 (importo indicativo e da confermare con l'acquisizione di opportuni preventivi e verifiche sul posto di fattibilità), saranno portati, successivamente, in detrazione nella valutazione finale dell'immobile considerato nella sua interezza.

Per ciò che attiene al "**punto 3**" (n. 2 box auto tra di loro in aderenza), non si evidenziano difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie ed all'identificazione catastale.

Infine, è stata fornita al sottoscritto dalla signora il verbale dell'Assemblea condominiale del 20.10.2021 nella quale (punto 6) è stata approvata all'unanimità l'offerta in data 17.06.2021 per complessivi €. 8.000,00 della Ditta per la "*verifica statica e la redazione di capitolato lavori per il ripristino delle porzioni di fabbricato soggette a degrado*". Questa verifica si è resa necessaria in quanto si sono evidenziate in alcuni



immobili delle lesioni fessurative da accertare.

Anche se questa situazione di ammaloramento strutturale non sembra interessare al momento l'immobile in esame, denota, però, una problematica potenziale che, alla luce anche delle variazioni interne realizzate, potrebbe estendersi allo stesso immobile.

Questo aspetto verrà considerato in sede valutativa, come potenziale ulteriore costo (da valutarne l'entità).

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In base a quanto sopra, **ad oggi**, l'immobile – costituito nel suo insieme da appartamento per civile abitazione su due livelli oltre a giardino e n. 2 box auto – per come accertato e per quanto in precedenza evidenziato, **non può ritenersi regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.**

Per ripristinare una sua regolarità formale è necessario porre in atto gli interventi in precedenza indicati, anche se occorre precisare che risultano, ad oggi, di **non facile risoluzione gli aspetti autorizzativi e, conseguentemente, le relative tempistiche di rilascio delle autorizzazioni stesse.** (comunque da prevedersi sicuramente lunghe e, potenzialmente, con esiti incerti).

Appare necessario acquisire le autorizzazioni per l'esecuzione degli interventi di ripristino della regolarità formale da un punto di vista edilizio/urbanistico, considerando, inoltre, che per l'immobile è altresì necessario acquisire il nulla-osta paesistico.

Fermo restando quanto sopra, il costo di tali interventi (importo indicativi) verrà posto in detrazione al valore commerciale prudenziale, individuato per l'immobile in esame (*considerandolo regolare sul libero mercato*).

CRITERI DI STIMA ADOTTATI E RITENUTI CONGRUI

Per la valutazione commerciale del bene sono stati utilizzati i seguenti criteri di stima:

"sintetico/comparativo". Metodo ad oggi generalmente utilizzato per la stima di immobili simili e per le trattative di vendita immobiliari di unità a destinazione sia residenziale che commerciale.

Questo metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach – MCA**) si basa sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato ed è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti o individuabili con una certa attendibilità.

Questo metodo, a giudizio del sottoscritto tecnico, è applicabile all'immobile in esame mediante il confronto con immobili presenti nel mercato immobiliare di riferimento depurato da eventuali *scontistiche* attuate in fase di definizione delle trattative di vendita.



"capitalizzazione di reddito". Dal momento che si è riscontrata, nell'ambito urbano di riferimento, una certa presenza di immobili destinati o destinabili a locazione (*generanti reddito*), anche se solo in parte paragonabili all'immobile in esame in quanto l'offerta è maggiormente indirizzata verso immobili di consistenza più contenuta, si ritiene che tale metodo possa essere utilizzato con una certa attendibilità di valori, congrui all'attualità.

La media scaturita dalle valutazioni effettuate con i due criteri di stima in precedenza consentirà di attribuire all'immobile oggetto di stima il suo più probabile valore di mercato, ad oggi.

A tale valore andrà sottratto, come detto in precedenza, il costo, stimato indicativamente in €. 65.000,00, per il potenziale ripristino della regolarità edilizio/catastale dell'immobile.

Infine, non si è ritenuto valido utilizzare il metodo di stima definito **MLV (Mortgage Lending Value)** in quanto tale sistema di valutazione trova una sua corretta applicazione in sede di valutazione finalizzata alla concessione o meno di un credito; questo in quanto, tale metodo, determina sostanzialmente un valore *"cauzionale"* del bene in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso.

Non è quanto richiesto dall'incarico affidato al sottoscritto che deve, invece, valutare l'immobile *"ad oggi"* e non a *"medio termine"*.



(GIARDINO IN PARTE PAVIMENTATO – PIANO S1 – CON ZONA "BARBECUE")



(GIARDINO IN PARTE PAVIMENTATO – PIANO S1 – CON ZONA "PRANZO" – SULLO SFONDO LA PISCINA)





(DATI : *IDEALISTA.IT*)

Il grafico sopra riportato costituisce solo una indicazione di tendenza, nel periodo 1993 / 2020, dell'andamento dei valori immobiliari in generale nel nostro paese.

Deve essere interpretato unicamente come macro-andamento.

È utile per capire, in generale, i vari momenti che si sono succeduti nel tempo, di crescita e contrazione generale del mercato immobiliare in Italia.

Questo aspetto può aiutare a comprendere meglio, a giudizio del sottoscritto, i valori considerati e ritenuti congrui, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione tecnica.

Dal 1993 a, praticamente, ad oggi, il mercato immobiliare ha attraversato cinque fasi, con anni di contrazione alternati a momenti di crescita.

Alla fine del 2017 il mercato ha avuto una nuova fase di espansione subendo, però, una nuova contrazione durante il 2020 a causa del "COVID 19" e la conseguente chiusura di molte attività.

LA "CURVA" dei prezzi.

1	FASE DI CONTRAZIONE	1993 - 1999	Meno 19 %
2	FASE DI CRESCITA	2000 - 2011	Più 55 %
3	FASE DI CONTRAZIONE	2011 - 2015	Meno 17 %
4	FASE DI CRESCITA	2015 - 2017	Più 10 %
5	FASE DI CONTRAZIONE	2017 - OGGI	Meno 10 % (circa)





(BOX AUTO AL PIANO S2)



(BOX AUTO AL PIANO S2)





(FOTO ESTERNA DELL'EDIFICIO DI CUI LE PORZIONI IMMOBILIARI IN ESAME SONO PARTE)

CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento	<i>Valida</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Sostanzialmente Definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture (nelle immediate vicinanze).	<i>Di tipo completo</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di valido tipo civile</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Buona</i>
Consistenza degli immobili.	<i>Ampia consistenza</i>

INDICATORI O.M.I.

1° semestre del 2021 (ultimo dato disponibile) -.

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: periferica / Grotta perfetta – Roma 70
- Codice zona: D/36
- Microzona: 121
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	2.050	3.000	L	7,8 – 11,0
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.900	2.850	L	7,0 – 10,0
BOX AUTO	Normale	950	1.400	L	5,5 – 8,0

Si precisa e si evidenzia come l'immobile in esame sia all'interno del codice di zona (D/36) ma posto in prossimità del codice di zona D/37 che individua una zona di migliore pregio immobiliare (*Appia Antica, Parco dell'Appia e zona di Tor Carbone*).

Di questo aspetto, a livello valutativo, ne risentono positivamente le abitazioni presenti in questa fascia "di confine".

Il valore ritenuto congruo (€./mq. 3.200,00), in linea di massima, trova riscontro nelle offerte immobiliari presenti, all'attualità, nei siti di riferimento (da evidenziare come gli immobili di consistenza minore presentino un valore €./mq. superiore) e per immobili comparabili.

Tale valore considera il sostanziale pregio dell'immobile, la sua esposizione, la presenza di ampia zona a giardino e l'ubicazione in ambito urbano definito, non estensivo ed in prossimità del "Parco dell'Appia Antica".

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare un complessivo valido stato d'uso dell'immobile.

Lo stesso presenta caratteristiche tipologico/costruttive interessanti ed in linea, sostanzialmente, con le tipologie immobiliari ad uso residenziale presenti nelle immediate vicinanze e riconducibili a simili momenti edificatori.

In zona il mercato immobiliare di riferimento sta superando un periodo di stasi e si intravedono dei cenni di ripresa e recupero.

Comunque, considerando la consistenza importante per l'immobile in esame, un eventuale allungamento nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere un effetto di diminuzione del prezzo di acquisto; questo aspetto potrebbe verificarsi anche in relazione al fatto che l'immobile ad oggi non può considerarsi "regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico".

Sono necessari interventi, in precedenza indicati (da ritenersi onerosi e con tempistiche sicuramente non brevi e, ad oggi, non quantificabili), per ripristinare la sua regolarità formale.

Grado di commerciabilità: **normale**. Tempistiche di vendita: **medio/lunghe**.

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, in zona e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, alcuni altri immobili in vendita, sostanzialmente simili e comunque paragonabili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati, per tipologia e caratteristiche generali, all'immobile in esame.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei costi in zona per strutture immobiliari comparabili (consistenze da ritenersi ragguagliate).



(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	PIANO	COSTO	MQ.	€/MQ.	BAGNI	BOX	SITO
1	Via Madrid	7°	339.000,00	87	3.900,00	2	1	IMM.RE.IT
2	Via G. Brogi	3°	620.000,00	130	4.700,00	2	1	CASA.IT
3	Via della Fotografia	1°	458.000,00	105	4.300,00	2	1	CASA.IT
4	Via della Fotografia	1°	669.000,00	125	5.350,00	2	2	IMM.RE.IT
5	Via della Fotografia	1°	790.000,00	165	4.800,00	3	1	IMM.RE.IT

Si precisa che i valori, di cui alla tabella precedente, non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (indicativamente anche di un 10 /15 %) e questo proprio per le dinamiche delle contrattazioni legate alle loro tempistiche ed alla tipologia del bene.

Inoltre, per gli immobili individuati, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, dalla consistenza, dalla esposizione, dallo stato d'uso e dalla presenza o meno di giardino e dalla estensione dello stesso.

Il parametro €/mq. ritenuto congruo (**€. 3.200,00**), vista la tipologia dell'immobile e la presenza di un giardino ampio e godibile (da regolarizzare) è in linea con gli indicatori O.M.I. che riportano, ad oggi, un valore commerciale per gli immobili di questa tipologia compreso tra €/mq. 2.050,00 ed €/mq. 3.000,00.

CRITERIO DI STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In zona sono presenti alcuni immobili in locazione con un canone medio/mese variabile tra €. 2.200,00 ed €. 2.900,00 (in funzione della consistenza, dello stato d'uso e dell'ubicazione).

La detrazione per vetustà è da ritenersi nulla in quanto l'immobile in esame risulta essere di recente edificazione.

La detrazione per oneri vari è stata calcolata, in modo forfettario, pari al **5 %** del valore di locazione annua.

Il tasso di capitalizzazione è stato individuato e ritenuto pertinente nella misura dello **0,04**.

Parametri utilizzate per la valutazione dell'immobile (valori arrotondati)

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	MQ. 260
CANONE LOCATIVO €/MQ./MESE	€. 10,38
IMPORTO / MESE DELLA LOCAZIONE	€. 2.700,00
IMPORTO ANNUO DELLA LOCAZIONE	€. 32.400,00
DETRAZIONE PER ONERI VARI	5 %
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	0,04



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA : SINTETICO/COMPARATIVA

Appartamento per civile abitazione su due livelli – piano seminterrato e piano terreno – ubicato in Roma – via della Fotografia, 2 – Comparto Z2 / Edificio S3 della Lottizzazione "Tor Carbone" – scala "L" – interni 1 e 2 (l'unità immobiliare scaturisce dalla fusione di due unità abitative - interno 1 ed interno 2 – e da due locali cantina – n. 4 e n. 5 - inizialmente separate ed indipendenti). Completano la proprietà n. 2 box auto al piano S2, individuati dai numeri 18 e 19 ed aventi accesso carrabile dal civico 10 di via della Fotografia.

MQ. (CONSISTENZA RAGGUAGLIATA)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
260	3.200,00	€. 832.000,00
	Totale (valore arrotondato)	€. 830.000,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA: CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Appartamento per civile abitazione su due livelli – piano seminterrato e piano terreno – ubicato in Roma – via della Fotografia, 2 – Comparto Z2 / Edificio S3 della Lottizzazione "Tor Carbone" – scala "L" – interni 1 e 2 (l'unità immobiliare scaturisce dalla fusione di due unità abitative - interno 1 ed interno 2 – e da due locali cantina – n. 4 e n. 5 - inizialmente separate ed indipendenti). Completano la proprietà n. 2 box auto al piano S2, individuati dai numeri 18 e 19 ed aventi accesso carrabile dal civico 10 di via della Fotografia.

In base ai parametri in precedenza indicati, avremo il seguente valore (importi arrotondato):

€. 2.700,00/canone/mese x 12/mesi – 5 % per oneri vari : 0,04 = **€. 770.000,00.**

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE AD OGGI

Mediando i due valori individuati utilizzando i due criteri di stima precedentemente indicati e sottraendo l'importo ritenuto congruo per ripristinare la regolarità e conformità dell'immobile, otterremo, un valore commerciale (ad oggi ed in valore arrotondato) pari ad **€. 735.000,00** (vedere tabella seguente).

	CRITERIO VALUTATIVO	VALORI
A	VALUTAZIONE SINTETICO/COMPARATIVA	830.000,00
B	VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	770.000,00
	<i>VALORE MEDIATO (A+B) : 2</i>	<i>800.000,00</i>
	IMPORTO IN DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	65.000,00
	Totale	735.000,00
	Totale (valore arrotondato)	735.000,00



DETRAZIONE AI SENSI DELL' ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Valore commerciale dell'immobile in esame (**LOTTO UNICO**) al netto della detrazione del 10% =
€. 660.000,00 (€. 735.000,00 – 10 %) – *valore arrotondato* -.



(RAMPA DI ACCESSO AI BOX AUTO – PIANO S2 – CIVICO 10 DI VIA DELLA FOTOGRAFIA)

CONCLUSIONI

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE SU DUE LIVELLI (PT/PS1) OLTRE A N. 2 BOX AUTO AL PIANO s2
STATO D'USO	COMPLESSIVAMENTE BUONO
CONSISTENZA	AMPIA (PRESENZA DI GIARDINO)
CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE CATASTALI	SOSTANZIALMENTE CORRISPONDENTE
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	NON REGOLARE AD OGGI
POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE	POTENZIALMENTE POSSIBILE, MA CON TEMPISTICHE SICURAMENTE LUNGHE E, COMUNQUE, AD OGGI NON QUANTIFICABILI
VALORE COMMERCIALE	€. 660.000,00 AL NETTO DELLA DETRAZIONE DEL 10% AI SENSI DELL'ARTICOLO 568 CPC



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 e/o integrazioni se richieste dal GE.

Roma, 07.03.2022

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



ALLEGATI

- ✓ Visure catastali storiche.
- ✓ Planimetrie catastali.
- ✓ Estratto di mappa.
- ✓ Autorizzazioni edilizie.
- ✓ Atto di proprietà.

