
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta 90.000,00	24

INCARICO

All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

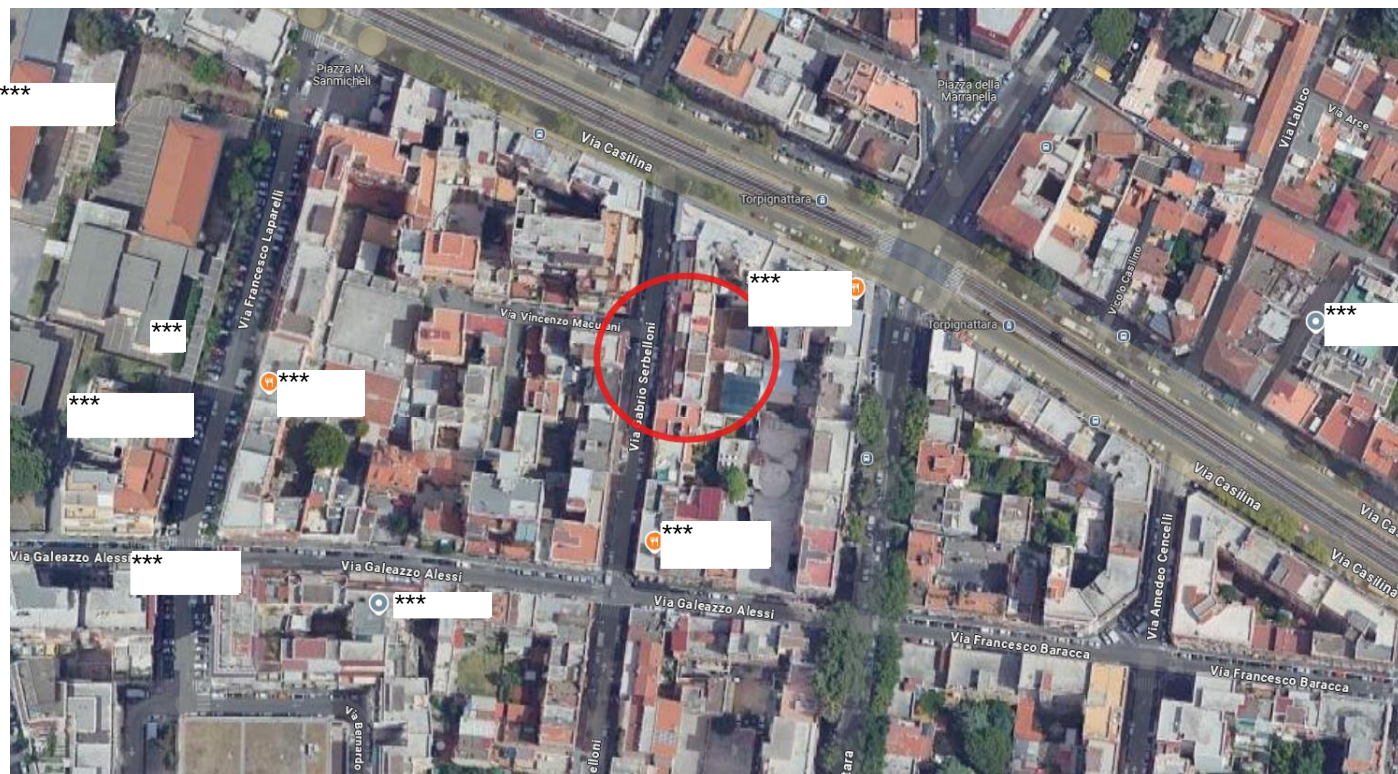
PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gabrio Serbelloni, 27, interno 17, piano 3 (catastalmente quarto)

DESCRIZIONE

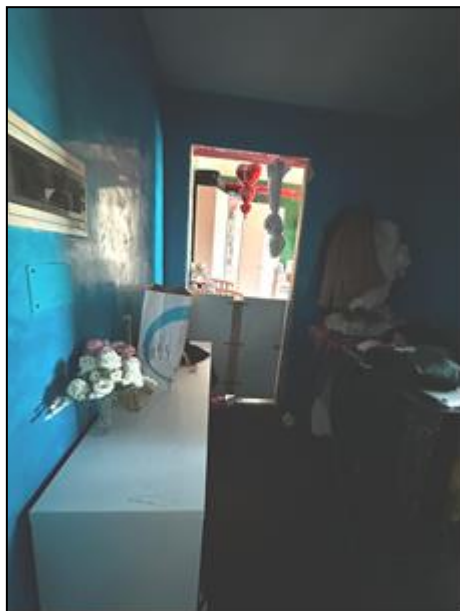
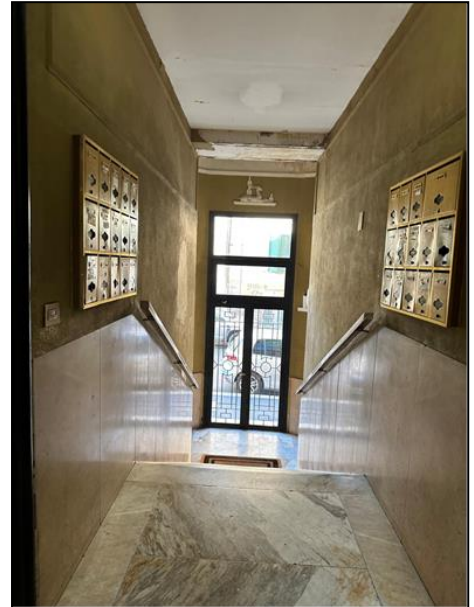
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà del **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Tor Pignattara più precisamente in Via Gabrio Serbelloni, 27, piano terzo (catastalmente quarto), interno 17 - Municipio V.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento, il giorno 26/11/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Alessandro Paoletti, e il locatario dell'immobile Sig. **** Omissis ****.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 27.

Si tratta di un appartamento al terzo piano (catastalmente quarto) così composto: ingresso, camera, cucina, bagno e balcone





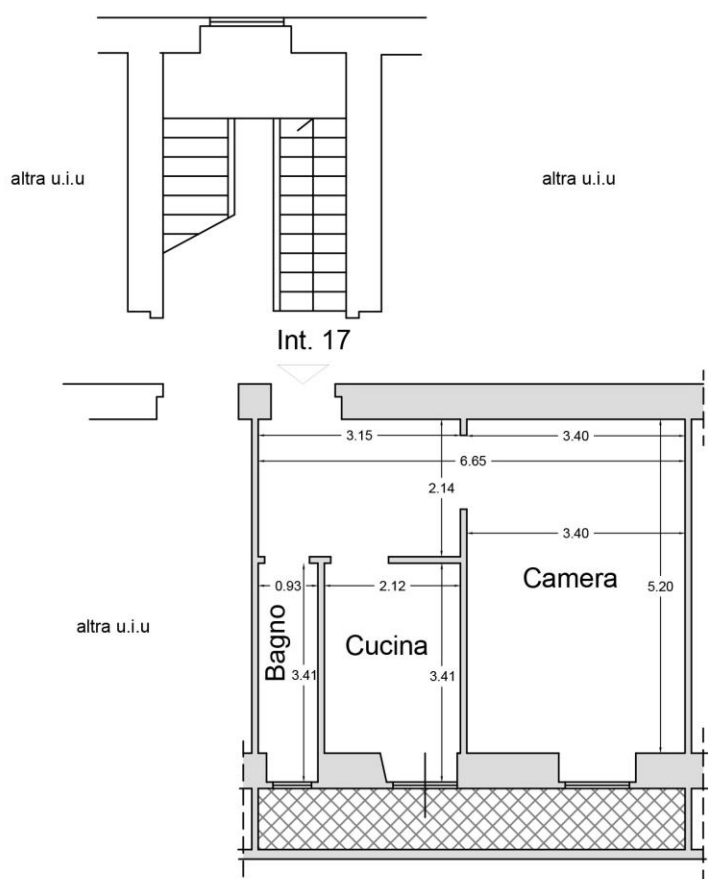
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni, i pavimenti sono in grès, gli infissi sono datati, in legno con vetro singolo e persiane in materiale metallico. L'immobile è dotato di impianto di condizionamento e impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Appartamento Via Gabrio Serbelloni, 27 Piano 3 - Int. 17

catastalmente 4° piano



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gabrio Serbelloni, 27, interno 17, piano 3 (catastalmente quarto)

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 ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento sito in Via Gabrio Serbelloni, 27 interno 17 piano terzo (quarto catastale) confina con altra proprietà su due lati, vano scala, distacco su Via Gabrio Serbelloni, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,75 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq		3
Totale superficie convenzionale:				38,75 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				38,75 mq		

La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio eterogeneo edificato in diverse epoche, si può notare infatti come alcuni edifici siano di 3/4 piani fuori terra ed altri 6/7 piani fuori terra i primi riconducibili ai primi decenni del secolo scorso i secondi intorno la metà del '900.

La zona offre molti servizi di prima necessità, tra cui banche, ufficio postale, scuole e anche mezzi di trasporto pubblico, infatti, nelle immediate vicinanze sono presenti varie fermate per il trasporto pubblico su gomma. La zona non risulta essere servita dalla linea della Metropolitana.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 933, Part. 56, Sub. 32, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale - mq Rendita € 0,71 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 933, Part. 56, Sub. 32, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale - mq Rendita € 419,62 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 933, Part. 56, Sub. 32, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 419,62 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	933	56	32	3	A3	2	2,5	40 mq	419,62 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.
Allo stato dei luoghi la finestra della camera risulta essere posizionata diversamente rispetto a come è stata graficizzata catastalmente.
Si precisa che l'immobile risulta essere posto al piano 3° dell'edificio mentre nella visura catastale viene riportato il piano 4°.

Data presentazione: 22/05/1946 - Data: 05/11/2024 - n. T281729 - Richiedente



B

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Scheda n: 8796045

4.P. int. 17

Via Gabrio Serbelloni

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata da: *Ing. Gianni Nicca*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Roma

DATA 15 maggio 1946

Figura: *My. m. lica*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/05/1946 - Data: 05/11/2024 - n. T281729 - Richiedente:***

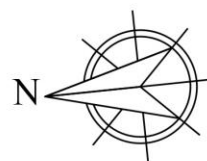
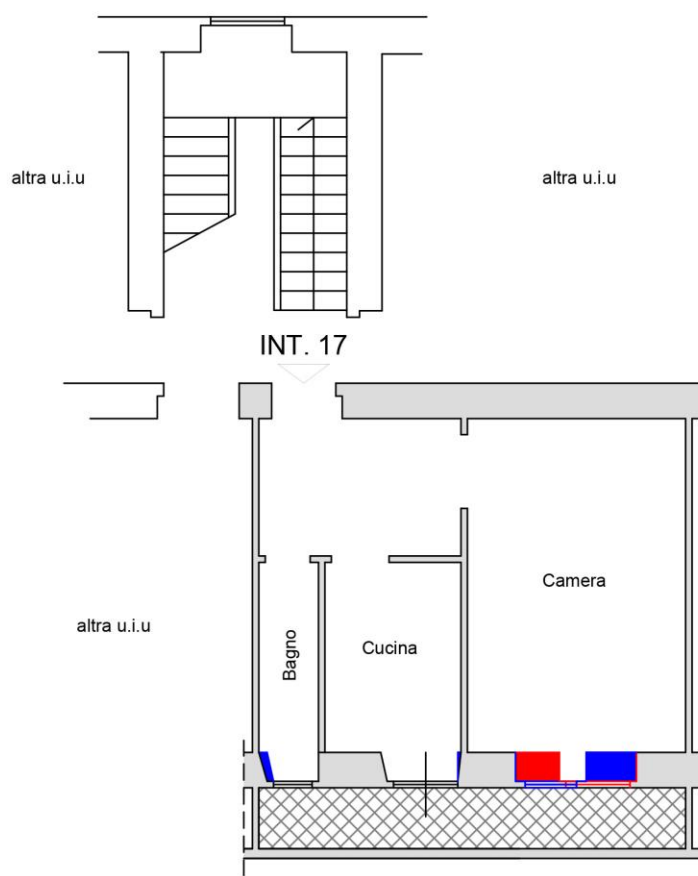
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X379) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 933 - Particella 56 - Subalterno 32 >
VIA GABRIO SERBELLONI n. 19 Piano 4

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Appartamento Via Gabrio Serbelloni, 27 Piano 3 - Int. 17

catastalmente 4° piano



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore di cui si allega copia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta discreto. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza utile: H 3,00 mt

Str. verticali: Struttura mista c.a.

Solai: in laterizio e ferro

Pareti esterne: intonaco civile.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in legno con vetro singolo, persiane.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2021 (serie 3T n.4383)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1997 al 01/10/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORDASCO Pasquale	13/10/1997	72292	18286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/10/2013		39352
Dal 01/10/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SAMMARTANO Stefano	01/10/2013	33530	20703
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	07/10/2013	95262	70684

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 07/10/2013

Reg. gen. 95264 - Reg. part. 13529

Importo: € 146.318,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 97.544,00

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Roma 1 il 11/03/2024

Reg. gen. 28863 - Reg. part. 21850

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo - Città' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densita' abitativa - T2



Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT CC mun. VI Tor Pignattara - Città consolidata

MUNICIPIO: V

Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:
 - a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
 - b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
 - c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
 - b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
 - c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Abitative;
 - b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
 - c) Servizi;
 - d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - d) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
 - f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 50. Ambiti per i Programmi integrati

1. Gli Ambiti per i Programmi integrati sono le parti della Città consolidata, ricadenti all'interno dei tessuti T1, T2 e T3, che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici; possono riguardare altresì parti

del tessuto T3 destinate, in prevalenza, a insediamenti di edilizia residenziale pubblica, realizzati mediante Piani di zona, e per i quali, per motivate ragioni di accentuato degrado fisico e funzionale da valutare in sede di formazione dei Programmi integrati, si può procedere anche in deroga alla Carta per la qualità. Gli Ambiti sono individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro e da un codice alfanumerico.

2. In tali Ambiti, gli interventi si attuano o con modalità diretta, secondo la specifica disciplina dei Tessuti in cui ricadono, ovvero attraverso la promozione di Programmi integrati, di cui all'art. 14, volti a facilitare interventi organici di riqualificazione estesi all'intero ambito o a parti di esso.
3. In particolare, i Programmi integrati dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici:
 - a) rendere più ordinato e completo l'impianto insediativo dei tessuti;
 - b) migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
 - c) rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento, tra diversi lotti, delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse, con particolare riguardo al Tessuto T2.
4. Per tali finalità, i Programmi integrati potranno prevedere misure e incentivi di carattere urbanistico (diritti di edificazione aggiuntivi a quelli previsti dalle specifiche norme di tessuto), fiscale e finanziario (riduzione oneri concessori, nel rispetto della normativa regionale; esenzione ICI, contributi finanziari agli interventi privati, finanziamenti per acquisizioni aree e realizzazione opere pubbliche).
5. Quali incentivi di carattere urbanistico, il Programma integrato, in aggiunta e anche in deroga a quanto consentito dalle norme di tessuto, ma comunque in coerenza con gli obiettivi assunti e con le condizioni generali stabilite all'art. 45, comma 3, può prevedere:
 - a) interventi di categoria RE2, RE3, DR, mediante l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;
 - b) interventi di categoria DR, con priorità per i tessuti T2, volti al diradamento edilizio, tramite la demolizione senza o con parziale ricostruzione degli edifici esistenti, e alla realizzazione di spazi e servizi pubblici, mediante l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21 e il reimpiego del contributo straordinario di cui all'art. 20;
 - c) interventi di categoria AMP e NE, con priorità per i Tessuti T1 e T3 più disomogenei, con aumento della SUL e del Vft, fino all'indice fondiario medio esistente dell'isolato, secondo le regole compositive del tessuto e gli allineamenti prevalenti del contesto di riferimento, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini; si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20; la SUL degli interventi di categoria NE non ammessi dalle norme di Tessuto, fatta salva una quota pari al 20% che resta a disposizione dei proprietari, è destinata al trasferimento di SUL edificata o edificabile da altro sito, ivi compresi gli incentivi di cui all'art. 21, ovvero è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20;
 - d) interventi misti, secondo la combinazione delle modalità di cui alle lett. b) e c), con cui realizzare trasferimenti e accorpamenti di edificazioni esistenti, al fine di aumentare l'omogeneità dei tessuti e la dotazione di spazi pubblici;
 - e) interventi di categoria AMP, con un incremento una tantum della SUL fino al 20% o fino all'indice di 0,6 mq/mq, finalizzati ad una migliore dotazione di spazi e servizi accessori di strutture destinate ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - f) interventi di sistemazione delle aree libere nei Tessuti, secondo le modalità di cui all'art. 45, comma 9, ovvero l'acquisizione pubblica delle stesse, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22;
 - g) interventi di acquisizione e trasformazione pubblica delle aree a Verde e servizi pubblici di livello locale, interne o prossime agli Ambiti perimetrati, mediante la cessione compensativa, di cui all'art. 22.
6. Il Comune, anche sulla base di studi e proposte preliminari promosse da soggetti a diverso titolo rappresentativi (enti, istituzioni, associazioni, proprietari titolari della maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili), ha facoltà di ampliare gli Ambiti di cui al comma 1, o anche di individuare ulteriori Ambiti, sempre all'interno della Città consolidata, cui applicare la disciplina del presente articolo,

senza che ciò costituisca variante al PRG; per i nuovi Ambiti è esclusa la possibilità di deroga alla “Carta per la qualità” prevista al comma 1. Tale individuazione avviene tramite adozione degli atti d’indirizzo di cui all’art. 13, comma 3, per i quali è richiesto il parere vincolante dei Municipi direttamente interessati.

7. Negli Ambiti per i programmi integrati è possibile intervenire tramite Piano di recupero, di iniziativa privata, esteso ad almeno un intero isolato; il Piano di recupero deve prevedere, mediante interventi di categoria DR ed RU, i trasferimenti e gli accorpamenti, all’interno dell’Ambito, di edificazioni esistenti, necessari per aumentare la dotazione di spazi pubblici, per rendere più omogenea e ordinata la configurazione planovolumetrica degli isolati, per completare o migliorare l’impianto urbano. Oltre a tali interventi, sono consentiti, all’interno del Piano di recupero, gli interventi ammessi nelle specifiche norme di tessuto. Per le parti di edifici demolite e trasferite è ammesso un aumento della SUL e del Volume (Vc) non superiore al 20%; l’incremento di volume è aumentato al 30% se necessario a rendere più omogenei i fronti degli isolati. L’altezza degli edifici interessati dalla riedificazione dei volumi trasferiti non deve superare l’altezza media degli edifici circostanti.

Carta della qualità: Nessuna prescrizione



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI > Aree urbanizzate
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato, è stato edificato nel 1939 con progetto prot. **48305/39** e successiva variante **30052/42** come da documentazione e fascicolo progettuale allegato.

Per cui è stata rilasciata abitabilità n.**121 del 23/10/1946** (prot. richiesta 2036/1941)

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il V municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi Protocollo Numero: CF/2024/0243284 del 10/12/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, non ricevendo ad oggi alcuna risposta.

DIFFORMITÀ RILEVATE

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al fascicolo progettuale reperito, sussistono modifiche nella distribuzione interna e nei prospetti.

Le difformità possono essere sanate ai sensi delle norme attualmente vigenti - Salva Casa L.105/2024 D.L. n.69/2024 - che hanno aggiornato il d.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

L'art.34-ter "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" recita infatti:

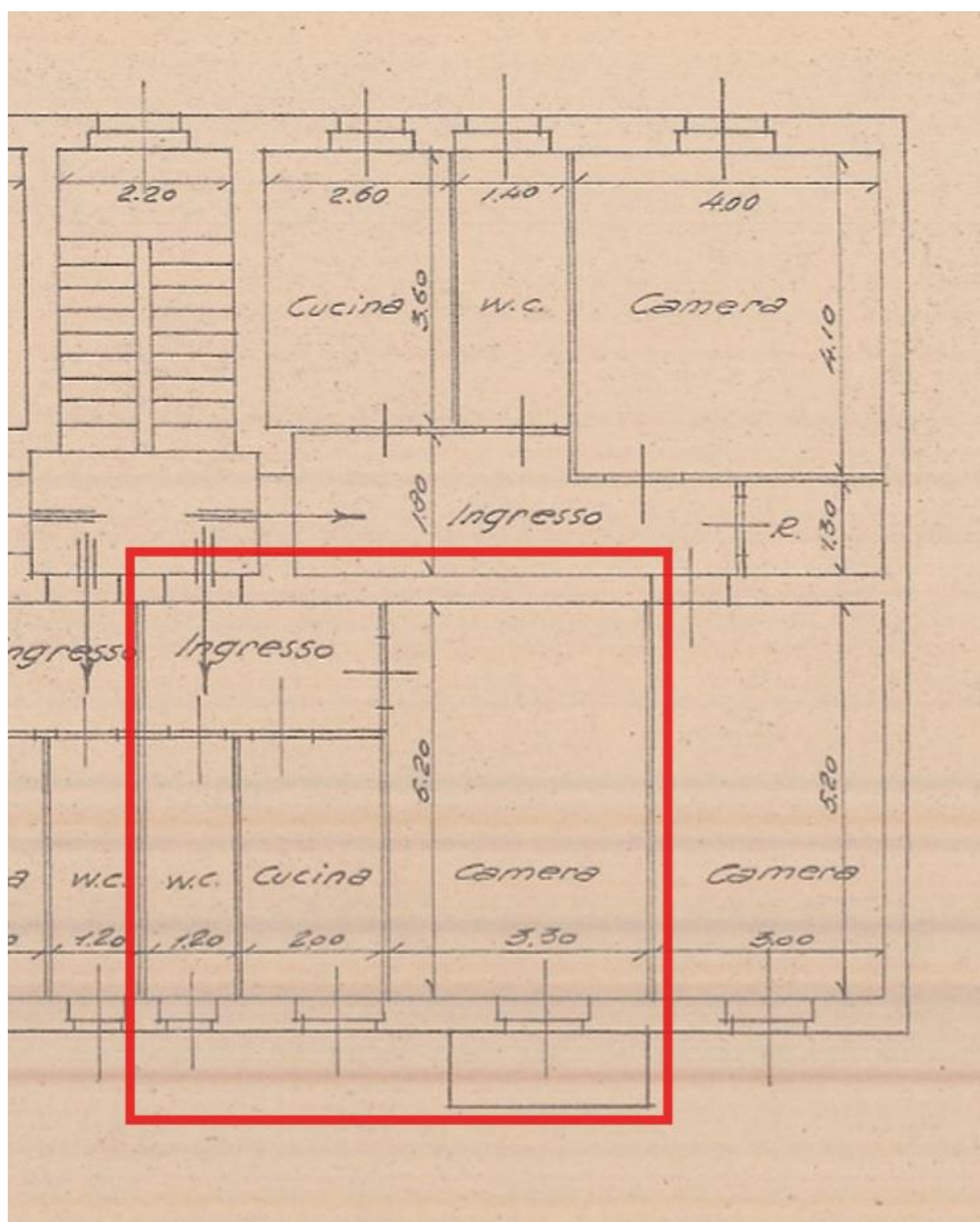
"Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore."

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A.** per interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUNET) al Municipio di competenza.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

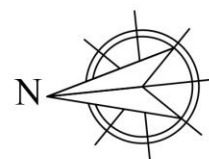
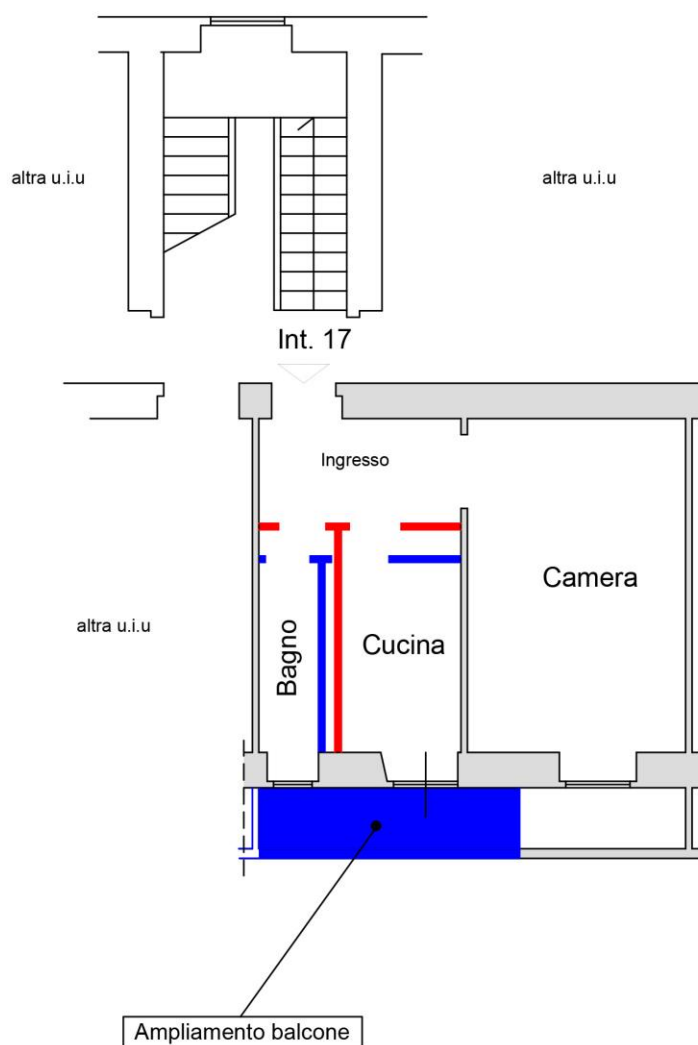
Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PROGETTO



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Appartamento Via Gabrio Serbelloni, 27 Piano 3 - Int. 17



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio di Via Gabrio Serbelloni, 27 si evince che le rate ordinarie hanno scadenza trimestrale.

Si precisa che in sede di sopralluogo il locatario dell'immobile dichiara di essere in regola con i pagamenti; tuttavia, il condominio risulta essere parte intervenuta alla procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gabrio Serbelloni, 27, interno 17, piano 3 (catastalmente quarto).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 933, Part. 56, Sub. 32, Zc. 3, Categoria A3

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato. Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, CASILINA TOR PIGNATTARA VIA DI TOR PIGNATTARA

Abitazioni in stabili di fascia media: **3.248,00 €/mq**

(borsinoimmobiliare.it di Roma CASILINA TOR PIGNATTARA VIA DI TOR PIGNATTARA)

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)

Abitazioni civili **2.750,00 €/mq**

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale Anno 2024 - Semestre 2).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 125.000,00 / 40,00 mq = 3.125,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 146.000,00 / 60,00 mq = 2.433,33 €/mq;

• Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 65,00 mq = 3.153,84 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.125,00 \text{ €/mq} + 2.433,33 \text{ €/mq} + 3.153,84 \text{ €/mq}) / 3 = 2904,05 \text{ €/mq}$
arrotondato a **3.000,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 $3.248,00 \text{ €/mq} + 2.750,00 \text{ €/mq} + 3.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.998,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.999,33 \text{ €/mq}$

arrotondato a **3.000,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$38,75 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = € 116.250,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione ad uso abitazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione che lo scrivente ritiene pari a 0,83.

$€ 116.250,00 \times 0,83 = € 96.487,50$
arrotondato a 97.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Gabrio Serbelloni, 27, interno 17, piano 3	38,75 mq	3.000,00 €/mq	€ 116.250,00	100,00%	€ 97.000,00
Valore di stima:					€ 97.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale precedentemente stimati in € 3.000,00

$€ 97.000,00 - € 3.000,00 = € 94.000,00$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

€ 94.000,00 - 5% = 89.300,00 arrotondato a € 90.000,00

Valore finale di stima: € 90.000,00

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 24/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Fascicolo progettuale
- ✓ Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ Planimetria difformità appartamento
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate
- ✓ Quotazioni Borsa immobiliare Roma
- ✓ Accesso agli atti Municipio V
- ✓ Immobili paragonabili
- ✓ Contratto di locazione
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Gabrio Serbelloni, 27, interno 17, piano 3 (catastalmente quarto)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 933, Part. 56, Sub. 32, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	38,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta essere discreto.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento, è un appartamento di proprietà della Sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Tor Pignattara più precisamente in Via Gabrio Serbelloni, 27, piano terzo (catastalmente quarto), interno 17 - Municipio V. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento, il giorno 26/11/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Alessandro Paoletti, e il locatario dell'immobile Sig. **** Omissis ****. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 27. Si tratta di un appartamento al terzo piano (catastalmente 4°) così composto: ingresso, camera, cucina, bagno e balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici ma non corrisponde a all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni discrete, i pavimenti sono in grès, gli infissi sono datati, in legno con vetro singolo e persiane. L'immobile è dotato di impianto di condizionamento e impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		