
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1248/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1248/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 03/07/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LIBERO LEONARDI, scala A, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento in Roma, via Libero Leonardi n. 137 nel territorio del Municipio VII nel quartiere di Cinecittà est, nelle immediate vicinanze del G.R.A., l'immobile distinto con il numero interno 1 è collocato al piano primo della scala A di un edificio a torre con chiostina centrale, sviluppante otto piani fuori terra oltre ad un piano pilotis ed è composto da: ingresso su soggiorno pranzo, due camere da letto, cucina, bagno, connettivi e balcone, per cinque vani catastali ed una superficie commerciale di circa 87,02 mq. Il bene pignorato ha affaccio prevalente a nord-est per il soggiorno pranzo, un letto e cucina. L'affaccio secondario per un letto e locale bagno è su chiostina interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

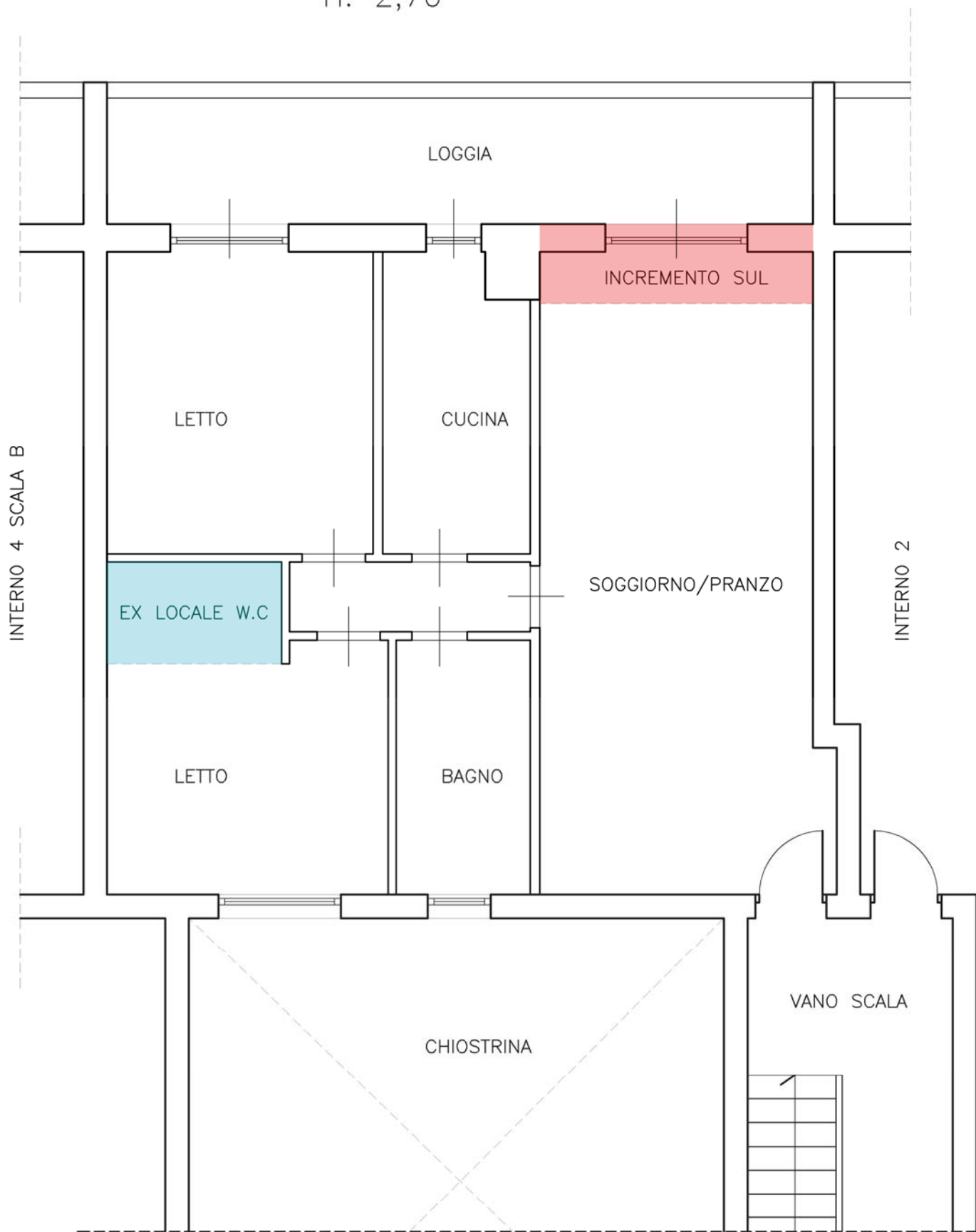
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

IL TUTTO COME MEGLIO INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO



PIANO PRIMO INT. 1
VIA LIBERO LEONARDI 137 – ROMA
H. 2,70



5 m.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LIBERO LEONARDI, scala A, interno 1, piano 1.

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:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale desunto dall'atto di acquisto Notaio Brunelli di Roma del 16/07/2009 rep. 50.043 racc. 11307 dichiarazione art. 8 del citato atto.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento censito al catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 960, particella 1034 sub. 38 confinante con appartamento interno 2, vano scala "A" e chiostрина interna, appartamento interno 4 della scala "B", salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,20 mq	80,50 mq	1	80,50 mq	2,70 m	PRIMO
Loggia	15,80 mq	16,30 mq	0,40	6,52 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				87,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 30/07/2024 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1985 al 03/07/2001	*****	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 1034, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 VANI
Dal 03/07/2001 al 16/07/2009	***** nata a***** il ***** C.F. ***** -Proprietà 1/1 fino al 16/07/2009	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 1034, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 VANI
Dal 16/09/2009 al 04/11/2024	***** nata a***** il ***** C.F. ***** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 1034, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 VANI Superficie catastale Totale: 85 m ² Totale: escluse aree scoperte: 80 m ² mq Rendita € 813,42 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	960	1034	38	6	A2	6	5 VANI	Totale: 85 m ² Totale: escluse aree scoperte: 80 m ² mq	813,42 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
La scheda catastale estratta in data 05/07/2024 e depositata in data 27/07/1985 descrive lo stato dei luoghi come di seguito:
Ingresso, soggiorno pranzo, due camere da letto, due bagni di cui uno cieco, cucina e loggia confinante con una camera, locale cucina e soggiorno.
La reale situazione riscontrata in sede di sopralluogo è la seguente:
Ingresso su soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, il bagno cieco è risultato annesso ad una camera da letto, con conseguenziale asportazione dei sanitari, locale cucina e loggia. La loggia in corrispondenza del locale soggiorno non presenta la rientranza di un metro che ne incrementava la profondità, rientranza presente nel progetto di concessione edilizia.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE



STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – MEDIOCRE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio BRUNELLI rep. 50043 del 16 luglio 2009 non vengono riportate Servitù, censi, livelli o usi civici. Dalla consultazione degli atti depositati al Dipartimento PAU del Comune di Roma – propedeutici al rilascio dei titoli edilizi - non si evincono vincoli urbanistici sull'area ad esclusione dei vincoli già descritti nel paragrafo "normativa urbanistica".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato in un edificio a torre composto da un piano pilotis, otto piani fuori terra adibiti a residenze e un piano copertura adibito a servizi tecnici ed ha impronta quadrata regolare, con lato di 28,00 metri. L'interno dell'edificio è areato da una chiostрина delle dimensioni di metri 10,10 x 6,55 circa che serve nei piani i vani scala alcuni bagni e camere. I collegamenti verticali sono garantiti da due vani scala con relativi ascensori. La struttura dell'edificio è in cemento armato con murature perimetrali a cassa vuota e paramento esterno a cortina. L'appartamento oggetto di pignoramento ha pavimentazioni e rivestimenti bagno e cucina in ceramica monocottura del tipo da cantiere. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con avvolgibili in plastica. Gli infissi sul lato loggia, sono tutti protetti da grate di sicurezza. Il portoncino di ingresso è di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato di semplice fattura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impiantistica generale da ispezione visiva si presenta con uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e nella sua disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2001 al 16/07/2009	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANNUNZIATA ERNESTINA	03/07/2001	114237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/07/2001	70488	45594
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2009 al 04/11/2024	***** PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRUNELLI MARCELLO	16/07/2009	50043	11307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	17/07/2009	93757	49827
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto Notaio BRUNELLI di Roma del 16/07/2009 rep. 50043 raccolta 11307.
ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 17/07/2009
Reg. gen. 93758 - Reg. part. 27548
Importo: € 300.000,00
Contro *****
Capitale: € 150.000,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.
Iscritto a ROMA 1 il 02/11/2016
Reg. gen. 121829 - Reg. part. 21406
Importo: € 197.536,68
Contro *****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 1 il 07/12/2023
Reg. gen. 149299 - Reg. part. 110283
A favore di *****
Contro *****



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città Consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48.

Specificatamente:

- art. 44 - Norme generali;
- art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali;
- art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'atto di acquisto segnala che l'edificio è stato edificato con concessione edilizia n. 903/C del 1985 e successiva variante n. 1962/C del 1985, mentre dalla visura del certificato di abitabilità n. 14 del 1987 è risultato che il certificato è stato rilasciato sui progetti n. 8914/84 e successiva variante n. 37245/85.

Citati dati vengono anche riportati in due distinti atti di acquisto per immobili collocati nello stesso edificio.

PERTANTO I TITOLI URBANISTICI SULL'EDIFICIO IN OGGETTO RISULTANO:

1. Concessione Edilizia n. 697/C prot. 8914 del 23/05/1984;
2. Concessione di voltura n. 775/C del 20/06/1985 prot. 57055/84;
3. Concessione in variante n. 1961/C – progetto n. 37245/85;
4. Certificato di abitabilità n. 14 del 07/02/1987.

DESCRIZIONE PROGETTO APPROVATO:

Ingresso su soggiorno pranzo, due camere da letto, due bagni di cui uno cieco, cucina e loggia prospiciente una camera, il locale cucina ed il soggiorno. La loggia in corrispondenza del locale soggiorno presenta una



rientranza di un metro che ne incrementava la profondità.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

Ingresso su soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, il bagno cieco è risultato annesso ad una camera da letto, con conseguenziale asportazione dei sanitari, locale cucina e loggia. La loggia in corrispondenza del locale soggiorno non presenta la rientranza di un metro che ne incrementa la profondità.

Pertanto nell'immobile staggito le difformità urbanistiche riscontrate risultano: diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di SUL per circa 3,20 mq e conseguenziale riduzione di SNR della loggia.

PER QUANTO SOPRA ESPOSTO E PREMESSO:

- che le ragioni del credito, non essendo anteriori all'entrata in vigore ai tre provvedimenti di condono edilizio emanati, non consentono al futuro aggiudicatario la riapertura dei termini per la presentazione della domanda di sanatoria edilizia straordinaria;
- considerata la situazione modificativa, che il bene ha subito, rispetto a quanto urbanisticamente assentito;
- che gli abusi commessi riguardano: incrementi di volume, di SUL, diminuzione di SNR, e diversa distribuzione degli spazi interni;
- che le modifiche effettuate - aumento di SUL, e riduzione di SNR, di volume - sono ritenute modifiche urbanistiche rilevanti e attualmente non sanabili per i combinati disposti del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 e le NTA del PRG;
- che dalla tipologia di lavorazioni e dallo stato dei luoghi la riduzione della loggia a favore della superficie del locale soggiorno - modifica effettuata con incremento di SUL - è presumibilmente da collocarsi all'epoca di realizzazione dell'edificio;
- che il Comune di Roma Dipartimento PAU con circolare del 21/10/24 prot. QI/2024/0205723 fornisce indicazioni restrittive e non ancora esaustive rispetto al decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105; • che si ritiene non applicabile per lo specifico caso gli articoli: 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità - comma 1; 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali - comma 1; 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- che, laddove pure ne ricorressero i presupposti, per l'applicazione dell'art. Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - sarà necessaria attenta istruttoria con gli Uffici Tecnici Comunali e solo sulle porzioni in cui non è possibile il ripristino originariamente assentito;
- che considerato il rilascio del certificato di abitabilità n. 14 del 07/02/1987 ricorrono i presupposti richiamati nelle sentenze TAR Toscana 11/03/2019, n. 348 e Consiglio di Stato, 13/03/2014, n. 1220. Circa la funzione del certificato di agibilità di accertare che l'immobile al quale si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche è oggetto della specifica funzione del titolo edilizio. Il che comporta che i diversi piani possono convivere sia nella forma fisiologica della conformità dell'edificio ad entrambe le tipologie normative sia in quella patologica di una loro divergenza;
- che l'applicazione dell'art. Art. 34-bis. "tolleranze costruttive" dovrà essere attentamente istruita con gli uffici Tecnici Comunali;
- che per l'incremento di SUL sarà necessario prudenzialmente depositare una SCIA ai sensi dell'art. 28 comma a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'eventuale aggiudicatario, considerato quanto sopra esposto, dovrà a proprio rischio, carico, cura e spese procedere alla regolarizzazione delle problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o con la rimozione delle parti abusive ed il ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché dar corso a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene, rapportandosi e concordandosi con gli Uffici Tecnici Comunali.



In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate, si è ritenuto congruo applicare al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 15.000,00. Tale importo è comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.

ALLEGATO G - URBANISTICA

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Il regolamento condominiale trasmesso dall'amministratore pro tempore non riporta i dati di approvazione, ma è ipotizzabile la sua approvazione in data antecedente il 17/07/2009 in quanto trattasi di immobile ex prop. INAIL ed oggetto di cartolarizzazione immobili pubblici "SCIP 1 e 2".

Dal citato regolamento si desumono per l'immobile pignorato i seguenti millesimi: proprietà generale 15,24 tabella A; proprietà parziale 31,16 tabella A1; scale 19,03 tabella B; ascensore 6,89 tabella C.

Si segnala che il rendiconto esercizio condominiale 2021/22 consegnato non riporta la proprietà parziale "tabella A/1"

Nel citato rendiconto risulta un saldo pre assemblea aprile 2023 di euro 11.062,83. L'amministratore pro tempore non ha trasmesso la situazione contabile aggiornata.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

ALLEGATO H - CONSUNTIVO 2023, REGOLAMENTO CONDOMINIALE.



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) - VIA LIBERO LEONARDI, scala A, interno 1, piano 1.
Appartamento in Roma, via Libero Leonardi n. 137 nel territorio del Municipio VII nel quartiere di Cinecittà est, nelle immediate vicinanze del G.R.A., l'immobile distinto con il numero interno 1 è collocato al piano primo della scala A di un edificio a torre con chiostrina centrale, sviluppante otto piani fuori terra oltre ad un piano pilotis ed è composto da: ingresso su soggiorno pranzo, due camere da letto, cucina, bagno, connettivi e balcone, per cinque vani catastali ed una superficie commerciale di circa 87,02 mq. Il bene pignorato ha affaccio prevalente a nord-est per il soggiorno pranzo, un letto e cucina. L'affaccio secondario per un letto e locale bagno è su chiostrina interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 960, Part. 1034, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 181.000,00
La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.
Sintesi allegato analisi dati e stime:
A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 2.450,00 arrotondata per eccesso;
B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 2.300,00 al mq;
C. Borsino immobiliare di Roma, primo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 2.820,00 al mq arrotondato per difetto;
Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.
Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.525,00 arrotondato per eccesso.
Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:
• €/mq 2.525,00 x mq 87,02 = € 219.725,50 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto;
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 15.000,00;



- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

$K1 = 1$; $K2 = € 15.000,00$; $K3 = 0,98$; $K4 = 0,90$ da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,882.

Pertanto il valore di euro € 219.725,50 viene rettificato come di seguito: euro € 219.725,50 - $K2 = 15.000,00 = € 204.725,50 \times 0,882 =$ euro 180.567,89 arrotondato per eccesso ad euro 181.000,00 diconsi euro centoottantunomila/00.

ALLEGATO I - ANALISI DATI E STIME



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento - Roma (RM) - VIA LIBERO LEONARDI , scala A, interno 1, piano 1.	87,02 mq	0,00 €/mq	€ 181.000,00	100,00%	€ 181.000,00
				Valore di stima:	€ 181.000,00

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 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - ANALISI DATI E STIME



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LIBERO LEONARDI, scala A, interno 1, piano 1
Appartamento in Roma, via Libero Leonardi n. 137 nel territorio del Municipio VII nel quartiere di Cinecittà est, nelle immediate vicinanze del G.R.A., l'immobile distinto con il numero interno 1 è collocato al piano primo della scala A di un edificio a torre con chiostrina centrale, sviluppante otto piani fuori terra oltre ad un piano pilotis ed è composto da: ingresso su soggiorno pranzo, due camere da letto, cucina, bagno, connettivi e balcone, per cinque vani catastali ed una superficie commerciale di circa 87,02 mq. Il bene pignorato ha affaccio prevalente a nord-est per il soggiorno pranzo, un letto e cucina. L'affaccio secondario per un letto e locale bagno è su chiostrina interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 960, Part. 1034, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città Consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48. Specificatamente: - art. 44 - Norme generali; - art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali; - art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1248/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LIBERO LEONARDI, scala A, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 960, Part. 1034, Sub. 38, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	87,02 mq - circa
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Appartamento in Roma, via Libero Leonardi n. 137 nel territorio del Municipio VII nel quartiere di Cinecittà est, nelle immediate vicinanze del G.R.A., l'immobile distinto con il numero interno 1 è collocato al piano primo della scala A di un edificio a torre con chiostрина centrale, sviluppante otto piani fuori terra oltre ad un piano pilotis ed è composto da: ingresso su soggiorno pranzo, due camere da letto, cucina, bagno, connettivi e balcone, per cinque vani catastali ed una superficie commerciale di circa 87,02 mq. Il bene pignorato ha affaccio prevalente a nord-est per il soggiorno pranzo, un letto e cucina. L'affaccio secondario per un letto e locale bagno è su chiostрина interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

