
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.IV.

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 285/2019

promossa da

FINO 1 SECURISTATION S.R.L.

Codice fiscale: 09966380967

contro

Codice fiscale:

NOTA INTEGRATIVA

Con Ordinanza del 13.3.2025, il G.E. disponeva una integrazione della perizia sia *"con riguardo all'eventuale aggiornamento del valore di stima del bene, sia con riguardo alle variazioni catastali emergenti dalla perizia stessa (ed alle eventuale presenza di abusi presenti nell'immobile, alla sanabilità degli stessi e ai relativi costi), sia con riguardo al reperimento del titolo edilizio"*.

Con lo stesso provvedimento il G.E. assegnava il termine di 60 giorni per il deposito della detta integrazione a decorrere dal 13.3.2025 (data di ricevimento dell'Ordinanza).

Al fine di dare risposta alla richiesta del G.E. la sottoscritta ha svolto le seguenti attività

- Accertamenti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- Verifiche sulla istanza di accesso agli atti già inoltrata presso il Comune di Roma in data 22.10.2021;
- Indagini di mercato ai fini dell'aggiornamento della stima.

Verifiche catastali



In ordine alla posizione catastale del bene immobile si conferma quanto riportato nella relazione tecnica già depositata e cioè che I dati catastali identificativi dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La distribuzione interna degli ambienti risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio (all. n. 1). Riguardo la variazione del 17.5.2004 per *“rettifica classamento autotutela”*, risultante dalla visura catastale (all. n. 2), conseguente alla verifica d'ufficio prot. 376628, la sottoscritta ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso il NCEU al fine di verificarne i contenuti.

A tale richiesta ha fatto seguito la risposta dell'Agenzia delle Entrate che comunicava che *“la documentazione richiesta non è più reperibile essendo stata oggetto di scarto d'archivio”* (all. n. 3).

Verifica edilizia

La sottoscritta ha estratto copia del progetto di prima edificazione del fabbricato ove è ricompresa l'unità immobiliare pignorata (all. n. 4). Il villino ove è rcompresa l'unità immobiliare pignorata è stato edificato con licenza di costruire n. 1146 del 17.6.1967 di cui al progetto 13347/1964. La configurazione dell'unità immobiliare è sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato nel progetto di licenza edilizia ad eccezione di una variata configurazione interna. Per le modifiche di configurazione interna non si avvidenza di comunicazioni effettuate presso gli uffici comunali. Le difformità legata alla diversa distribuzione interna degli ambienti è risolvibile mediante la presentazione di una CILA. Il costo per tale operazione è stimabile in circa € 1.500,00 compresi i diritti di segreteria

Si segnala invece che nel progetto di licenza edilizia non è riportata l'area esterna assegnata all'unità immobiliare (giardino di pertinenza esclusiva come indicato nell'atto di provenienza).

Aggiornamento valore commerciale del bene immobile pignorato

Seguendo i medesimi criteri di stima utilizzati nella relazione già depositata, il valore unitario di mercato del bene è stato assunto pari alla media tra i valori medi per immobili in normale stato di manutenzione forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, organismi questi ultimi che



raccolgono numerosi operatori del settore Immobiliare, ed i prezzi medi di mercato rilevati da indagine diretta, questi ultimi scontati del 10% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato.

OMI	Borsino Immobiliare	Indagine diretta di mercato	Media
3.300,00 €	4.242,00 €	3.790,00 €	3.777,33 €

Il valore unitario sopra determinato è stato ridotto del 10%, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi, ottenendo un valore finale unitario di stima pari a € 3.339,60 al mq.

Pertanto, applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare pari ad € 583.881,00, che tenendo conto della necessità di regolarizza il bene immobile per diversa configurazione si arrotonda ad € 580.000,00 e si assume quale più probabile valore di stima dell'immobile all'attualità

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, 12 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Cappiello Carla

Allegati:

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Visura catastale;
- 3) Progetto di licenza edilizia;
- 4) Comunicazione Agenzia delle Entrate;

