

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mazzolani Stefano Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 428/2020 del R.G.E.

promossa da

Barclays Bank Ireland PLC
Codice fiscale: 10508010963



contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10



INCARICO

All'udienza del 26/05/2022, il sottoscritto Ing. Mazzolani Stefano Massimo, con studio in Via San Lucio, 25 - 00165 - Roma (RM), email stefano.mazzolani@mit.gov.it, PEC s.mazzolani@pec.ording.roma.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2022 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 Simone Ghini n.11, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito al I piano di una palazzina di quattro piani in via Simone Ghini n.11, Roma.

L'appartamento è composto da un salone, due camere, un bagno, cucina, un corridoio e due balconi.

Il salone a cui si accede dal corridoio ed dalla cucina ha forma irregolare e dimensioni circa pari 6.4x3.30 m e presenta una porta-finestra b=0.70 m ed h=2.30 m sul balcone 1 di dimensioni 1.20x5.40 m ed una finestra di dimensioni b=1.00 m ed h=1.55 m.

Dal corridoio si accede:

- al bagno di dimensioni 3.30x1.50 m con finestra di dimensioni b=1.20 m ed h=1.60 m;
- alla camera 1 di dimensioni 4.40x3.60 m con una finestra di dimensioni b=1.20 m ed h=1.50 m;
- alla camera 2 di dimensioni 4.40x3.80 m con una porta-finestra b=0.70 m ed h=2.40 m sul balcone 2 di dimensioni 1.20x4.00 m.

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

Non sono presenti vano cantina, posto auto, ascensore e portiere.

L'esposizione del salone è a sud.

L'appartamento è ubicato nel quartiere Giardinetti, poco oltre il Grande Raccordo Anulare ed in prossimità della via Casilina, dove sono presenti tutti i servizi.

I dati catastali dell'appartamento sono: foglio 960, particella 158, sub 5.

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Simone Ghini n.11, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che è presente agli atti la relazione notarile, datata 9-7-2020.



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)

Come meglio chiarito nell'atto di acquisto l'attuale proprietaria dell'appartamento pignorato è la signora che risultava essere in stato civile libero.



CONFINI

L'immobile confina con distacco verso via Ghini, con vano scala e con interno 2 stesso palazzo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				95,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,75 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/2000	, nato a il , proprietario per 1/2, , nato a il, , proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 960, Part. 158, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4.5 Superficie catastale , mq
Dal 10/02/2000 al 20/11/2009	, nato a il , proprietario per 1/2, , nata a il, , proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 960, Part. 158, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4.5 Superficie catastale , mq Rendita € 732,08
Dal 20/11/2009 al 28/06/2022	, nata a il , proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 158, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4.5 Rendita € 732,08 Piano 1

I dati catastali sono ricavati dalla visura storica estratta in data 28-6-2022. Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	960	158	5	6	A2	6	4.5	103 mq	732,08 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



In data 28-6-2022 ho estratto la planimetria catastale del bene pignorato ed ho verificato, a seguito del sopralluogo effettuato in data 29-08-2022 che non sussiste corrispondenza tra quest'ultima e lo stato dei luoghi per una differente ubicazione di due porte interne.

Al fine di sanare la differente ubicazione della porta è necessario effettuare una Cila in sanatoria, da presentare all'ufficio tecnico del comune di Roma ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto. Il costo totale di entrambe i procedimenti è quantizzato in 4000 € per spese, onorario e diritti di segreteria.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione. La palazzina è in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito al I piano di una palazzina di quattro piani in via Simone Ghini n.11, Roma.

L'appartamento è composto da un salone, due camere, un bagno, cucina, un corridoio e due balconi.

La struttura portante della palazzina è in blocchi di tufo e cordolo perimetrale ai vari piani in c.a. I solai sono in struttura mista c.a. e laterizi.

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

Non sono presenti vano cantina, posto auto, ascensore e portiere.

L'esposizione del salone è a sud.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla signora , debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1966 al 10/02/2000	, nato a il , proprietario per 1/2 , nato a , proprietario per 1/2 Codice Fiscale /P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Colapietro Vincenzo	25/11/1966	47060	23724
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/12/1966		
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/02/2000 al 20/11/2009	, nato a , proprietario per 1/2 , nata a il , proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio De Agostini Paolo	10/02/2000	28796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/02/2000	15591	10169
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/11/2009 , nata a il	, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Marzano	20/11/2009	311	248
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati ricavati dalla relazione notarile agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 25/09/2009
Reg. gen. 156401 - Reg. part. 44243
Importo: € 375.000,00
Contro
Capitale: € 25.000,00



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 29/05/2020
Reg. gen. 50294 - Reg. part. 34530
Contro

Oneri di cancellazione

I dati sono stati ricavati dalla relazione notarile agli atti.



NORMATIVA URBANISTICA



La normativa urbanistica, per zona ove è ubicato l'immobile pignorato, prevede quanto segue:

Sistemi e regole 1:10000: l'area ricade all'interno del Sistema insediativo: Città da ristrutturare - Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

PRG - Rete ecologica: nessuna prescrizione.

Rischio idraulico: nessuno

Rischio idrogeologico: nessuno

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

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

Tavola B (Beni Paesaggistici): nessuna osservazione

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

Tavola D (Recupero delle proposte comunale di modifica dei PTP): accolta, parzialmente accolta con prescrizioni.

Le norme tecniche di attuazione previste per la zona Città da ristrutturare - Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare sono riportate in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile pignorato sito in via Simone Ghini n.11, Roma, è stato costruito in assenza di licenza edilizia, in data precedente al 1967.

Successivamente con domanda, n.76375 del 27/04/1987, presentata al Comune di Roma è stato chiesto dall'allora proprietario che venga rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

L'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha rilasciato, in data 17/12/1999, prot. 000076375, anno 87, conc. n.208214, ai signori la concessione edilizia a sanatoria di quanto realizzato abusivamente "così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PART.259915".

La ricerca on line presso il comune di Roma nell'archivio agibilità ha dato esito negativo.

Come detto in precedenza, si evidenzia che in data 28-6-2022 ho estratto la planimetria catastale del bene pignorato ed ho verificato, a seguito del sopralluogo effettuato in data 29-08-2022 che non sussiste corrispondenza tra quest'ultima e lo stato dei luoghi per una differente ubicazione di due porte interne.

Al fine di sanare la differente ubicazione della porta è necessario effettuare una Cila in sanatoria, da presentare all'ufficio tecnico del comune di Roma ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto. Il costo totale di entrambe i procedimenti è quantizzato in 4000 € per spese, onorario e diritti di segreteria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.955,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le suddette informazioni sono state fornite dall'Amministratore di condominio in data 25/11/2022.

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 Simone Ghini n.11, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1
Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito al I piano di una palazzina di quattro piani in



via Simone Ghini n.11, Roma. L'appartamento è composto da un salone, due camere, un bagno, cucina, un corridoio e due balconi. Il salone a cui si accede dal corridoio ed dalla cucina ha forma irregolare e dimensioni circa pari 6.4x3.30 m e presenta una porta-finestra b=0.70 m ed h=2.30 m sul balcone 1 di dimensioni 1.20x5.40 m ed una finestra di dimensioni b=1.00 m ed h=1.55 m. Dal corridoio si accede: - al bagno di dimensioni 3.30x1.50 m con finestra di dimensioni b=1.20 m ed h=1.60 m; - alla camera 1 di dimensioni 4.40x3.60 m con una finestra di dimensioni b=1.20 m ed h=1.50 m; - alla camera 2 di dimensioni 4.40x3.80 m con una porta-finestra b=0.70 m ed h=2.40 m sul balcone 2 di dimensioni 1.20x4.00 m. L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione. Non sono presenti vano cantina, posto auto, ascensore e portiere. L'esposizione del salone è a sud. L'appartamento è ubicato nel quartiere Giardinetti, poco oltre il Grande Raccordo Anulare ed in prossimità della via Casilina, dove sono presenti tutti i servizi. I dati catastali dell'appartamento sono: foglio 960, particella 158, sub 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 960, Part. 158, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.317,75

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

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

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

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

Di seguito si riportano le risultanze delle analisi effettuate.

Agenzie immobiliari di zona

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a fare un'accurata indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del quartiere Casalotti. L'indagine di mercato presso 3 Agenzie immobiliari di zona ha messo in evidenza, per immobili di caratteristiche simili e nella medesima zona, le seguenti valutazioni:

- Agenzia Immobil Roma, via dei giardinetti n.177 valutazione=1500 €/mq
- Agenzia Tecnorete, via Pietro Piffetti n.4 valutazione=1700 €/mq
- Agenzia Tecnocasa, via dei giardinetti n.106 valutazione=1600 €/mq

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

$V_m = (1500 + 1600 + 1700) / 3 = 1600 \text{ €/mq}$.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai dati del primo semestre dell'anno 2021, ultimo dato disponibile, per il comune di Roma, fascia suburbana, codice di zona E11, microzona catastale n.158, zona Giardinetti fornisce per abitazioni civili di tipo economico, in stato conservativo normale, il seguente intervallo di valori: 1450-2050 €/mq.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle condizioni del palazzo, dello stato di conservazione e della qualità dei materiali dell'immobile in oggetto si considera un valore medio pari a 1750 €/mq.



Borsino Immobiliare

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

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

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

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle condizioni del palazzo, dello stato di conservazione e della qualità dei materiali dell'immobile in oggetto, il Borsino Immobiliare fornisce il seguente valore medio di mercato per l'unità immobiliare in esame: $V_m = 1900 \text{ €/mq}$

Borsa Immobiliare di Roma

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

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

Con riferimento alle zone dell'Agro romano e quartieri Marini zona Est (Torre Nova, zona Z16) i dati estratti dal listino ufficiale numero 2 dell'anno 2022 delle quotazioni immobiliari relative al I semestre dell'anno 2022 forniscono i seguenti valori di compravendita per abitazioni di I fascia: $V_m = 1700 \text{ €/mq}$.

Valore di mercato

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

$$V_m = (1600 + 1750 + 1900 + 1700) / 4 = 1737 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Simone Ghini n.11, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1	95,75 mq	1.737,00 €/mq	€ 166.317,75	100,00%	€ 166.317,75
Valore di stima:					€ 166.317,75

Valore di stima: € 166.317,75



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia di vizi occulti dell'immobile pignorato	5,00	%
Cila in sanatoria e procedura docfa	4000,00	€

Valore finale di stima: € 154.001,86



Come detto in precedenza, al fine di sanare la differente ubicazione di due porte interne è necessario effettuare una Cila in sanatoria, da presentare all'ufficio tecnico del comune di Roma ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto. Il costo totale di entrambe i procedimenti è quantizzato in 4000 € per spese, onorario e diritti di segreteria.

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

- 5% per assenza di garanzia di vizi occulti dell'immobile pignorato;
- 4000 € per Cila in sanatoria e procedura docfa.



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 12/01/2023

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/01/2023)



- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Norme di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria del bene (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 12/01/2023)

