
TRIBUNALE DI ROMA

Sezione IV

G.E. Dottor Romolo Ciufolini

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sterpone Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 929/2018 del R.G.E.

Contro

Codice fiscale: *****

Nato a ***** *il* *****

Codice fiscale: ***** l##

Nata a ***** *il* *****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Condizioni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 929/2018 del R.G.E.....	16



INCARICO

Con udienza del 28/12/2018, la sottoscritta Arch. Sterpone Patrizia, con studio in ##Largo Olgiata, 15 - 00123 - Roma (RM), email patrizia.sterpone@gmail.com, PEC p.sterpone@pec.archrm.it##, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dottor Raffaele Russo presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Jacopo Della Quercia n. 64, piano 4°, int.9, scala I, distinto al N.C.E.U. al Foglio 653, Particella 1109, Subalterno 88, Zona censuaria 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 852,15;
- **Bene N° 2** –Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) – Via Jacopo Della Quercia snc, piano S1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 653, Particella 1109, Subalterno 177, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 13 mq, Rendita € 61,10;

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è sita in Roma al quarto piano di un edificio in linea in Via Jacopo Della Quercia n.64, nella zona definita dalla Borsa Immobiliare di Roma :Tor Cervara, nel IV Municipio. Via Jacopo Della Quercia è servita da linee di autobus, non sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi commerciali. Il fabbricato è stato realizzato dal Consorzio *****

Soc. Coop.va a r.l. con convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica in linea composto da undici scale di cinque piani, vi si accede attraverso sei androni d'ingresso. Il fabbricato si compone di un piano scantinato destinato a cantine e posti auto, cinque piani in elevazione destinati a residenza per un totale di 106 alloggi, piano di copertura contenente esclusivamente lavatoi , stenditoi e volumi tecnici. L'edificio in linea è rifinito all'esterno con intonaco e pittura. Ogni alloggio è dotato di cantina e posto auto coperto ricavati al piano scantinato.

Nell'edificio è presente l'ascensore in ogni androne d'ingresso. Non c'è il servizio di portineria. Il civico per accedere all'appartamento oggetto di causa è il n. 64. L'appartamento, interno n.9, situato al quarto piano, confina con appartamento interno 10, vano scala e distacchi. L'ingresso dell'appartamento si apre direttamente sul soggiorno. Soggiorno che separa la zona giorno dalla zona notte. Un piccolo disimpegno conduce alla cucina, ad un bagno, ed al terrazzo nel quale è collocata la caldaia. Un corridoio invece conduce a due camere, ad bagno privo di finestre e ad un ripostiglio. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,70. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, gli avvolgibili sono in plastica, la pavimentazione è in parquet tranne che nei due bagni dove il pavimento ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica.

Rispetto alla planimetria acquisita al catasto, è emersa una variazione degli spazi interni consistente nello spostamento parziale del tramezzo di divisione tra il soggiorno e una camera e altre piccole modifiche riportate nel rilievo e nell'accatastamento allegati alla Perizia. Per sanare l'abuso consistente in opere interne si dovrà presentare una Cila in sanatoria pagando € 251,24 di diritti di istruttoria ed € 1.000,00 di sanzione oltre agli onorari di un professionista indicativamente stimati sui € 1.300,00.



E' stato pignorato anche il posto auto coperto di mq 13,20, posto al piano seminterrato n.68 e contrassegnato con la sigla I9, confinante con posto auto n.67, intercapedine, posto auto n. 69 e spazio di manovra

Non è stata pignorata la cantina.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750/2005. L'unità immobiliare comprensiva di balcone ha una superficie commerciale totale di mq 83,48 arrotondata a **83 mq**. La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta così calcolata:

Ingresso/Soggiorno	mq. 25,12
Cucina	mq. 8,37
Camera 1	mq. 14,33
Camera 2	mq. 16,44
Bagno 1	mq. 6,88
Bagno 2	mq. 3,78
Ripostiglio	mq. 2,21
Corridoio	mq. 3,83
Balcone	mq. 7,21 al 35% = mq 2,52

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Jacopo Della Quercia n. 64, piano 4°, int.9,scala I, distinto al N.C.E.U. al Foglio 653, Particella 1109, Subalterno 88, Zona censuaria 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 852,15;
- **Bene N° 2** – Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) – Via Jacopo Della Quercia snc, piano S1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 653, Particella 1109, Subalterno 177, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 13 mq, Rendita € 61,10;

TITOLARITÀ

L'appartamento e il posto auto all'aperto appartengono, come risulta dall'atto di acquisto allegato, per **1/2** al seguente debitore:

Signor ## ***** #

Codice Fiscale ## ***** #

e per **1/2** al seguente debitore:

Signora ## ***** ##

Codice Fiscale ## ***** #



CONFINI

L'appartamento, interno n.9 confina con appartamento interno 10, vano scala e distacchi su Via Jacopo Della Quercia

Il posto auto coperto al piano seminterrato n.68 (contrassegnato con la sigla I9), confina con posto auto n.67, intercapedine, posto auto n. 69 e spazio di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Coefficiente	Altezza	Piano	Superficie commerciale
Abitazione		m2,70	4°	83 mq

L'appartamento interno 9 non è comodamente divisibile in natura.

Il posto auto coperto (mq 13,20) al piano seminterrato n.68, non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	653	1109	88	6	A/3	2	6	Totale : 86 mq	€ 852,15	4°

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	653	1109	177	6	C/6	13	13 mq	Totale : 14 mq	€ 61,10	S1

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate delle variazioni interne nel soggiorno e nel bagno privo di finestre, pertanto è stato effettuato un nuovo accatastamento per avere lo stato dei luoghi corrispondente alla planimetria catastale.

Dalla visura catastale oltre agli attuali proprietari risulta il precedente proprietario ## *****
***** # come proprietario dell'area per 1/1. Pertanto si allega l'atto di acquisto.

Inoltre non è indicato il numero civico.



PRECISAZIONI

Dopo aver effettuato il rilievo si è proceduto ad accatastare l'appartamento poiché rispetto alla planimetria acquisita al catasto, sono emerse delle variazioni degli spazi. Si allega alla perizia l'accatastamento effettuato.

Non è stato possibile redigere l'Attestato di prestazione Energetica poiché non è stata fornita dai proprietari la documentazione necessaria.

CONDIZIONI

La palazzina nella quale è collocato l'immobile oggetto di causa è in discrete condizioni generali. L'unità immobiliare necessita di lavori di adeguamento degli impianti e di alcuni lavori ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come risulta dalla documentazione allegata: "Relazione sulle caratteristiche costruttive", acquisita all'Archivio Progetti del Dipartimento di Programmazione Attuazione Urbanistica, risulta che le fondazioni dell'edificio sono a pali, plinti e travi di collegamento, la struttura in elevazione è in cemento armato con tamponature in laterizio coibentato.

L'involucro edilizio è rifinito all'esterno con intonaco. Nell'edificio è presente l'ascensore. Non c'è il servizio di portineria. L'appartamento ha una altezza utile interna di m 2,70. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, gli avvolgibili sono in plastica, la pavimentazione è in parquet tranne che nei due bagni dove il pavimento ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica. La porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal signor ## ***** ***** ## e da sua moglie ## ***** ***** ## e dai due figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

Si allegano: Nota di trascrizione Registro generale 87116 Registro particolare 50028, Nota di trascrizione Registro generale 97660 Registro particolare 61311, si allegano inoltre le visure effettuate presso la Conservatoria di Roma e qui di seguito elencate:

RICERCA PER IMMOBILE

- 1) TRASCRIZIONE del 09/07/2007 -Registro Particolare 47256 Registro Generale 124630

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 96402/14554 del 28/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- 2) ISCRIZIONE del 09/07/2007 –Registro Particolare 32266 Registro Generale 124631
Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 96403/14555 del 28/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1. Comunicazione n. 25458 del 18/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 18/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007- Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- 3) ISCRIZIONE del 09/07/2007 – Registro Particolare 32267 Registro Generale 124632
Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 96404/14556 del 28/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1. Comunicazione n. 22249 del 27/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2010 (Art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. LGS 385/1993)
- 4) TRASCRIZIONE del 14/07/2010 – Registro Particolare 50028 Registro Generale 87116
Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100088/17663 del 08/07/2010
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
- 5) ISCRIZIONE del 14/07/2010 – Registro Particolare 20841 Registro Generale 87117
Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100089/17664 del 08/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- 6) ISCRIZIONE del 09/09/2010 – Registro Particolare 25280 Registro Generale 110170
Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100089/17664 del 08/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- 7) TRASCRIZIONE del 23/08/2011 –Registro Particolare 61311 Registro Generale 97660
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1574/9990 del 10/05/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 8) TRASCRIZIONE del 29/03/2012 –Registro Particolare 25432 Registro Generale 34050
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4178/9990 del 05/12/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 9) TRASCRIZIONE del 30/07/2018 – Registro Particolare 64665 Registro Generale 92064



Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19003/2018 del 15/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10) TRASCRIZIONE del 18/09/2018 – Registro Particolare 74476 Registro Generale 106201

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 26333 del 30/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RICERCA PER DATI ANAGRAFICI

***** #:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2010- Registro Particolare 50028 Registro Generale 87116

Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100088/17663 del 08/07/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROMA (RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2) ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2010 – Registro Particolare 20841 Registro Generale 87117

Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100088/17664 del 08/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ROMA (RM)

SOGGETTO DEBITORE

3) ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2010 – Registro Particolare 25280 Registro Generale 110170

Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100089/17664 del 08/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ROMA (RM)

SOGGETTO DEBITORE

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2018 – Registro Particolare 64665 Registro Generale 92064

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19003/2018 del 15/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA (RM)

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2018 – Registro Particolare 74476 Registro Generale 106201



Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 26333 del 30/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA (RM)

***** #:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2001- Registro Particolare 21465 Registro Generale 32681

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 36/31 del 08/06/2000

ATTO PER CAUSA DI MORTE –CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ROMA (RM)

- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2010 - Registro Particolare 50028 Registro Generale 87116

Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100088/17663 del 08/07/2010

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROMA (RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2010 - Registro Particolare 20841 Registro Generale 87117

Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100089/17664 del 08/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ROMA (RM)

SOGGETTO DEBITORE

- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2010 - Registro Particolare 25280 Registro Generale 110170

Pubblico Ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 100089/17664 del 08/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ROMA (RM)

SOGGETTO DEBITORE

- 5) TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2018 - Registro Particolare 64665 Registro Generale 92064

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19003/2018 del 15/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA (RM)



6) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2018 - Registro Particolare 74476 Registro Generale
106201

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 26333 del 30/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA (RM)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008
l'immobile oggetto di causa ricade in: Città Consolidata – Tessuto T 3

Non ci sono prescrizioni per la Rete Ecologica e per la Carta per la qualità.

Secondo il PTPR, Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Giunta Regione Lazio DDGGRR
n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, l'immobile è inserito:

nella Tavola A Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

nella Tavola B Aree urbanizzate del PTPR.

Non sono presenti vincoli.

L'immobile è compreso nel PTP n. 15/9 Valle dell'Aniene (Legge Regionale n. 24 del 98)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale sono situati i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato dal Consorzio
***** ***** **** Soc. Coop.va a r.l. con convenzione per la
concessione del diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma.

Il Consorzio **** con delibera di assegnazione della Giunta Municipale del Comune di Roma del 20
Settembre 1983 n.7214 è assegnatario del diritto di superficie su di un terreno sito in Comune di
Roma, località Casale Caletto, piano di zona 4v, comparto " C " della superficie di metri quadrati 7360
circa, confinante con la futura via piano di zona , aree verde a più lati e lotti M1 – M2 , salvo altri e
distinto al Catasto Terreni al foglio 653 con porzione delle particelle 31, 33, 462 e 702.

Esistono atti d'obbligo trascritti a favore del Comune di Roma.

Si è allegata la relativa documentazione acquisita presso gli Archivi del Dipartimento Programmazione
e Attuazione Urbanistica

Il fabbricato è stato costruito in virtù di Variante Concessione Edilizia n. 1032/C rilasciata dal Comune
di Roma il 22/06/1985 al Consorzio **** operante sul Comparto C del p. z. n. 4v Casal Caletto e
allegata alla Perizia.

L'edificio è dotato del Certificato di Agibilità n.89 rilasciato il 09/04/1992, allegato alla Perizia.

Infine per sanare l'abuso consistente in opere interne si dovrà presentare una Cila in sanatoria.
bisognerà pagare € 1.000,00 di sanzione + € 251,24 di diritti di segreteria. Inoltre si considera una
cifra indicativa di € 1.300,00 per l'incarico che si dovrà dare ad un professionista.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica poiché i proprietari non hanno fornito la documentazione necessaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Premesso che l'edificio nel quale è situato l'appartamento è stato realizzato in edilizia agevolata con convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma, tuttavia secondo sentenza SS.UU. Cass. l'espropriazione è estranea a finalità speculative, in quanto la particolarità della procedura di vendita all'asta (più offerte con conseguente gara al rialzo) non permetterebbe una vendita con prezzo bloccato.

La vendita dei beni immobili non è destinata a favorirne l'acquisizione ad un prezzo conveniente, bensì ad ottenere il massimo ricavato possibile per poter soddisfare i crediti rimasti, per l'appunto, insoddisfatti. Tuttavia il prezzo massimo di cessione resterà come onere reale nelle compravendite successive a quella forzata, oggetto di pignoramento. Bisognerà quindi nelle successive compravendite corrispondere al Comune il valore del riscatto della piena proprietà del terreno rispetto al diritto superficiario ricalcolato in base ai dati Istat.

Si è quindi proceduto alla valutazione con il metodo sintetico – comparativo per ricercare il valore dell'immobile all'attualità.

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state calcolate in base alla Norma UNI 10750/2005. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale totale di **mq 83**. Il posto auto scoperto è di circa **mq 13**. Dopo aver effettuato il sopralluogo si è proceduto alla sua valutazione con il metodo sintetico – comparativo per ricercare il valore dell'immobile all'attualità. Per la valutazione dell'immobile si è proceduto ad un'indagine diretta e con l'acquisizione di elementi e valori riguardanti la compravendita di immobili con le stesse caratteristiche di quella in esame; all'individuazione di determinati parametri, utilizzando una serie di elementi omogenei forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e dalle indagini e sopralluoghi esperiti in loco. Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia si è ritenuto opportuno procedere ad una ricognizione dei prezzi di mercato in vigore nella zona. Le fonti, i dati acquisiti e presi in considerazione per l'immobile sono i seguenti:



FONTE	VALORI MINIMI	VALORI MASSIMI
Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma I° numero del 2019 Abitazione :	II Fascia €/mq 1.400,00	I Fascia €/mq 1.700,00
Indagine presso agenzia OMI Primo semestre 2019 Abitazioni di tipo economico:	 €/mq 1.650,00	 €/mq 2.450,00
Indagine diretta presso agenzia Tecnocasa Rustica Mediazioni srl Abitazione: Posto auto:	 €/mq 1.600,00 € 5.000,00 a corpo	 €/mq 1700,00 € 6.000,00 a corpo
Indagine diretta presso agenzia Tecnorete Abitazione: Posto auto:	 €/mq 1.600,00 € 5.000,00 a corpo	 €/mq 1.800,00 € 6.000,00 a corpo
Indagine diretta presso agenzia Punto Immobiliare Colli Aniene Sas Abitazione: Posto auto:	 €/mq 1.600,00 € 5.000,00 a corpo	 €/mq 1.700,00 € 6.000,00 a corpo

Da indagini di mercato per appartamenti simili per ubicazione, stato di manutenzione, grado di rifinitura e valore di pregio architettonico e per tutte quelle caratteristiche dell'immobile si valuta l'immobile calcolando la media tra i valori minimi e i valori massimi reperiti dal mercato. L'unità immobiliare infatti anche se nel complesso si presenta in discrete condizioni necessita di alcuni lavori di ristrutturazione. Pertanto si considera nella valutazione il valore medio tra i valori massimi ed i minimi di mercato.

Media dei valori minimi appartamento = $(1.400 + 1.650 + 1.600 + 1.600 + 1.600) : 5 = \text{€/mq } 1.570,00$

Media dei valori massimi appartamento = $(1.700 + 2.450 + 1700 + 1.800 + 1.700) : 5 = \text{€/mq } 1.870,00$

Media delle medie appartamento = $(1.570,00 + 1.870,00) : 2 = \text{€/mq } 1.720,00$

Totale mq commerciali appartamento $83 \times \text{€/mq } 1.720,00 = \text{€ } 142.760,00$



A questo valore si dovranno detrarre € 1.000,00 di sanzione per opere interne non sanate, più i diritti di segreteria € 251,24, oltre ad un costo indicativo di € 1.300,00 per l'incarico ad un professionista al fine di redigere e presentare la pratica della CILA. Per un totale indicativo di € 2.551,24

Quindi € $(142.760,00 - 2.551,24) = € 140.208,76$

Applicando la detrazione del 15% ai sensi dell'art.568 c.1 C.P.C. si ottiene:

€ $(140.208,76 - 21.031,314) = € 119.177,44$ arrotondato a € 119.180,00

Valore dell'appartamento € 119.180,00

Si considera il posto auto coperto bene non comodamente divisibile e si riporta di seguito il calcolo del suo valore, considerando che nella Via Jacopo Della Quercia sono disponibili molti parcheggi si considera il valore di mercato medio tra i valori massimi ed i minimi:

Media dei valori minimi posto auto a corpo = € 5.000,00

Media dei valori massimi posto auto a corpo = € 6.000,00

Media delle medie posto auto = $(5.000,00 + 6.000,00) : 2 = € 5.500,00$ a corpo

Valore posto auto coperto € 5.500,00

Valore immobile (appartamento + posto auto) = $(119.180,00 + 5.500,00) = € 124.680,00$

VALORE DELL'IMMOBILE

Valore finale dell'immobile (appartamento e posto auto) € 124.680,00

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

Rif. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Jacopo Della Quercia n. 64, piano 4°, int.9.

L'unità immobiliare è sita in Roma al quarto piano di un edificio in linea in Via Jacopo Della Quercia n.64, nella zona definita dalla Borsa Immobiliare di Roma :Tor Cervara, nel IV Municipio. Via Jacopo Della Quercia è servita da linee di autobus, non sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi commerciali. Il fabbricato è stato realizzato dal Consorzio *****

***** . Soc. Coop.va a r.l. con convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica in linea composto da undici scale di cinque piani, vi si accede attraverso sei androni d'ingresso. Il fabbricato si compone di un piano scantinato destinato a cantine e posti auto, cinque piani in elevazione destinati a residenza per un totale di 106 alloggi, piano di copertura contenente esclusivamente lavatoi, stenditoi e volumi tecnici. L'edificio in linea è rifinito all'esterno con intonaco e pittura. Nell'edificio è presente l'ascensore in ogni androne d'ingresso. Non c'è il servizio di portineria. Il civico per accedere all'appartamento oggetto di causa è il n. 64. L'appartamento, interno n.9, situato al quarto piano, confina con appartamento interno 10, vano scala e distacchi. L'ingresso dell'appartamento si apre direttamente sul soggiorno. Soggiorno che separa la zona giorno dalla zona notte. Un piccolo disimpegno conduce alla cucina, ad un bagno, ed al terrazzo nel quale è collocata la caldaia. Un corridoio invece conduce a due camere, ad bagno privo di finestre e ad un ripostiglio. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,70. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, gli avvolgibili sono in plastica, la pavimentazione è in parquet tranne che nei due bagni dove il pavimento ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 83, la superficie del posto macchina è di mq 13. Per sanare l'abuso consistente in opere interne si dovrà presentare una Cila in sanatoria. bisognerà pagare € 1.000,00 di sanzione + € 251,24 di diritti di



segreteria. Inoltre si considera una cifra indicativa di € 1.300,00 per l'incarico che si dovrà dare ad un professionista. Si considera l'appartamento e il posto auto beni non comodamente divisibili.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento: Roma (RM) - Via Jacopo Della Quercia n. 64, piano 4°, int.9 Posto auto : - Via Jacopo Della Quercia, piano S1, int. 68	83 mq di superficie commerciale 13 mq di superficie	1.720,00 €/mq a corpo € 5.500,00	€ 119.180,00 € 5.500,00	100 %	€ 124.680,00 valore complessivo dell'immobile (appartamento + posto auto)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 10/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sterpone Patrizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Rif. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Jacopo Della Quercia n. 64, piano 4°, int.9.

DESCRIZIONE L'unità immobiliare è sita in Roma al quarto piano di un edificio in linea in Via Jacopo Della Quercia n.64, nella zona definita dalla Borsa Immobiliare di Roma :Tor Cervara, nel IV Municipio. Via Jacopo Della Quercia è servita da linee di autobus, non sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi commerciali. Il fabbricato è stato realizzato dal Consorzio *****

Soc. Coop.va a r.l. con convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica in linea composto da undici scale di cinque piani, vi si accede attraverso sei androni d'ingresso. Il fabbricato si compone di un piano scantinato destinato a cantine e posti auto, cinque piani in elevazione destinati a residenza per un totale di 106 alloggi, piano di copertura contenente esclusivamente lavatoi, stenditoi e volumi tecnici. L'edificio in linea è rifinito all'esterno con intonaco e pittura. Nell'edificio è presente l'ascensore in ogni androne d'ingresso. Non c'è il servizio di portineria. Il civico per accedere all'appartamento oggetto di causa è il n. 64. L'appartamento, interno n.9, situato al quarto piano, confina con appartamento interno 10, vano scala e distacchi. L'ingresso dell'appartamento si apre direttamente sul soggiorno. Soggiorno che separa la zona giorno dalla zona notte. Un piccolo disimpegno conduce alla cucina, ad un bagno, ed al terrazzo nel quale è collocata la caldaia. Un corridoio invece conduce a due camere, ad un bagno privo di finestre e ad un ripostiglio. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,70. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, gli avvolgibili sono in plastica, la pavimentazione è in parquet tranne che nei due bagni dove il pavimento ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 83, la superficie del posto macchina è di mq 13. Per sanare l'abuso consistente in opere interne si dovrà presentare una Cila in sanatoria. bisognerà pagare € 1.000,00 di sanzione + € 251,24 di diritti di segreteria. Inoltre si considera una cifra indicativa di € 1.300,00 per l'incarico che si dovrà dare ad un professionista. Si considerano l'appartamento ed il posto auto beni non comodamente divisibili.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 929/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Rif. 1 – Appartamento con posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Jacopo Della Quercia n. 64, piano 4°, int.9.		
Diritto reale:	intera proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento: Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 653, Part. 1109, Sub.88, Zc. 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 852,15 Posto auto: Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 653, Part. 1109, Sub.177, Zc. 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 13 mq, Rendita € 61,10	Superficie commerciale	Appartamento 83 mq di superficie commerciale Posto auto 13 mq di superficie
Stato conservativo:	Il fabbricato nel quale è collocato l'immobile oggetto di causa è in discrete condizioni generali. L'unità immobiliare necessita di alcuni lavori di ristrutturazione .		
Descrizione:	DESCRIZIONE L'unità immobiliare è sita in Roma al quarto piano di un edificio in linea in Via Jacopo Della Quercia n.64, nella zona definita dalla Borsa Immobiliare di Roma :Tor Cervara, nel IV Municipio. Via Jacopo Della Quercia è servita da linee di autobus, non sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi commerciali. Il fabbricato è stato realizzato dal Consorzio ***** Soc. Coop.va a r.l. con convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata con il Comune di Roma. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica in linea composto da undici scale di cinque piani, vi si accede attraverso sei androni d'ingresso. Il fabbricato si compone di un piano scantinato destinato a cantine e posti auto, cinque piani in elevazione destinati a residenza per un totale di 106 alloggi, piano di copertura contenente esclusivamente lavatoi , stenditoi e volumi tecnici. L'edificio in linea è rifinito all'esterno con intonaco e pittura. Nell'edificio è presente l'ascensore in ogni androne d'ingresso. Non c'è il servizio di portineria. Il civico per accedere all'appartamento oggetto di causa è il n. 64. L'appartamento, interno n.9, situato al quarto piano, confina con appartamento interno 10, vano scala e distacchi. L'ingresso dell'appartamento si apre direttamente sul soggiorno. Soggiorno che separa la zona giorno dalla zona notte. Un piccolo disimpegno conduce alla cucina, ad un bagno, ed al terrazzo nel quale è collocata la caldaia. Un corridoio invece conduce a due camere, ad bagno privo di finestre e ad un ripostiglio. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,70. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, gli avvolgibili sono in plastica, la pavimentazione è in parquet tranne che nei due bagni dove il pavimento ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 83, la superficie del posto macchina è di mq 13. Per sanare l'abuso consistente in opere interne si dovrà presentare una Cila in sanatoria. bisognerà pagare € 1.000,00 di sanzione + € 251,24 di diritti di segreteria. Inoltre si considera una cifra indicativa di € 1.300,00 per l'incarico che si dovrà dare ad un professionista. Si considerano l'appartamento ed il posto auto beni non comodamente divisibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

