

# TRIBUNALE DI ROMA

## SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfi Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare n. **1499/2003** del R.G.E.

Contro: /



(FOTO ESTERNA DELL'EDIFICIO)

Porzione di villa bifamiliare, destinata a civile abitazione (categoria catastale A/7) ed ubicato in Roma (RM) - località "Olgiata" - Isola 68 - Lotto "C" / Lettera "B" -. La proprietà, che dispone di ampio giardino, si eleva per due livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato (box auto / locali cantina).

## INCARICO / ACCESSO ALL'IMMOBILE

All'udienza del 25/07/2019, il sottoscritto Arch. Pandolfi Sandro, con studio in Via Canzone del Piave, 51 - 00143 - Roma (RM), email: s.pandolfi@libero.it, PEC: s.pandolfi@pec.archrm.it, Telefono: 06.5191336, Fax : 06.5191336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Sono stati effettuati, dal sottoscritto tecnico, due accessi alla unità immobiliare in esame (porzione di villa bifamiliare) il primo in data **05.09.2019**, unitamente alla dott.ssa Paola CHIOVINI - *custode giudiziario* nella procedura in oggetto - ed alla costante presenza del signor (autorizzato dal Giudice Penale all'utilizzo dell'abitazione) ed il secondo in data **10.10.2019** alla costante presenza del signor (autorizzato dal Giudice Penale all'utilizzo dell'abitazione).

La documentazione tecnica necessaria alla definizione e redazione della perizia tecnica è stata completata in data **17.10.2019** (ulteriore accesso al IX Dipartimento per acquisizione di documentazione tecnica).

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

**Bene N° 1** - Porzione di villa bifamiliare, destinata a civile abitazione (categoria catastale A/7) ed ubicato in Roma (RM) - località "Olgiate" - Isola 68 - Lotto "C" / Lettera "B" -. La proprietà, che dispone di ampio giardino, si eleva per due livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato (box auto / locali cantina).

Il bene sopraindicato risulta, ad oggi, di proprietà della Società "".

L'immobile, da un punto di vista funzionale, è così attualmente distribuito:

**Piano seminterrato:** accesso al locale garage da rampa carrabile (in parte di esclusiva proprietà), locale centrale termica (con accesso da esterno ed indipendente), n. 4 locali cantina di varia consistenza, locale lavanderia, servizio igienico, corridoio di collegamento, scala interna di collegamento al piano superiore, scala di collegamento (attraverso l'intercapedine) al livello superiore (portico/giardino).

**Piano terreno:** ingresso (da passaggio interno di esclusiva proprietà), ampia zona soggiorno/pranzo con camino, tre camere con disimpegni ed armadi a muro, cucina, due bagni, patio in parte coperto, zona porticata, scala di collegamento al livello superiore ed inferiore.

**Piano primo** (accessibile, tramite scala, anche dall'esterno): soggiorno/pranzo con angolo cottura, n. 2 camere, disimpegni, n. 2 bagni, zone in parte mansardate, scala di collegamento al livello inferiore, terrazzo con funzioni anche di accesso all'immobile ed in parte coperto.



L'unità immobiliare è inserita all'interno di un comparto residenziale, di pregio nel panorama immobiliare romano, la cui urbanizzazione iniziale risale – indicativamente – ai primi anni '70; è posto in zona periferica di Roma – quadrante nord -, in ambito urbano ad oggi sostanzialmente definito e consolidato.

La viabilità principale è strutturata dalla SS 2 – Cassia – e dalla SS 2/bis – Cassia Bis -.

L'immobile è parte dell'ambito edilizio definito "isola 68"; l'accesso all'intero comparto urbano (Olgiata) può avvenire o da via Cassia (accesso nord – largo dell'Olgiata 15) o da via Conti (accesso sud).

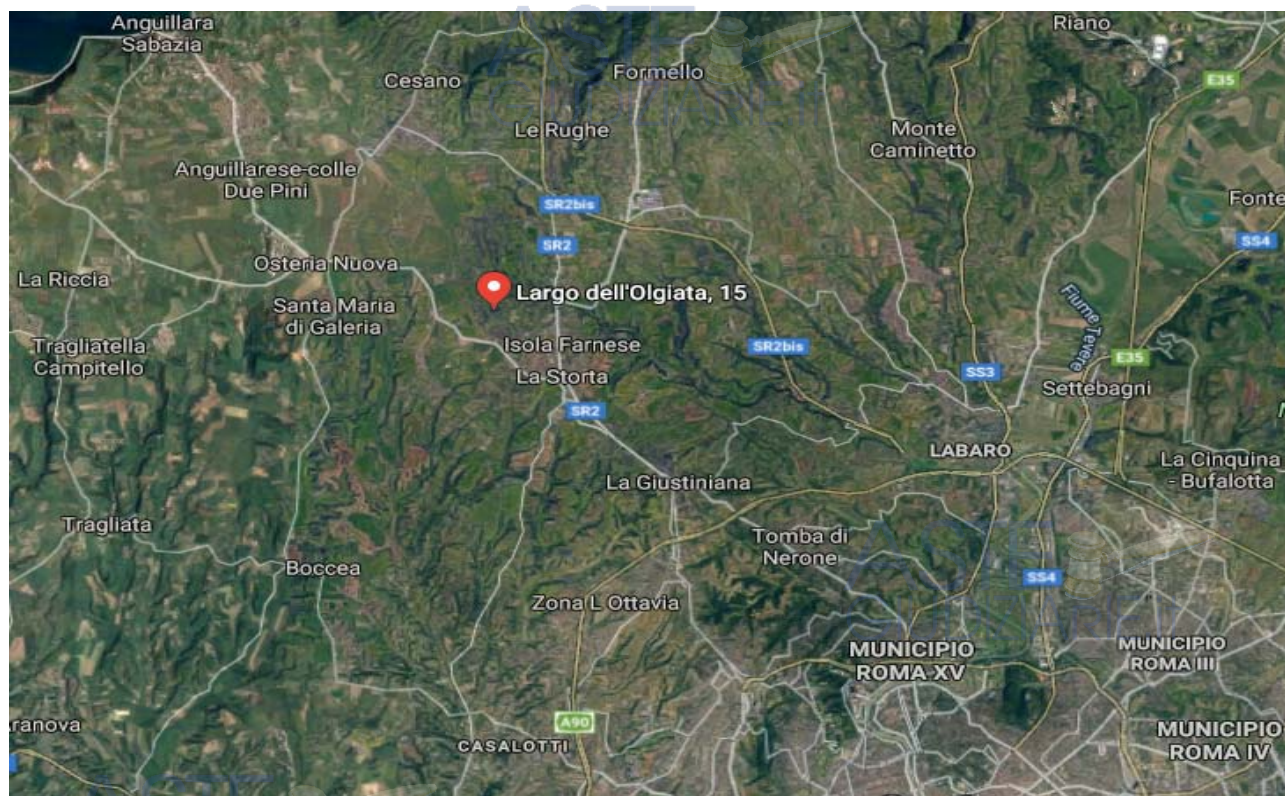
Una comoda viabilità interna (strada "A") conduce appunto all' Isola 68. L'immobile (porzione di villa bifamiliare identificata con la Lettera "B") presenta un accesso pedonale ed un accesso carrabile (in parte in comune con l'altra porzione identificata con la lettera "A").

Il percorso pedonale consente di accedere ai locali al piano terreno e primo, mentre l'accesso carrabile conduce ai locali posti al piano seminterrato. La viabilità sia pedonale che carrabile risulta comoda e funzionale.

Buona l'accessibilità viaria al comparto edilizio, sufficiente in zona la possibilità di parcheggio (ampia internamente alla proprietà).

Sono disponibili, nelle immediate vicinanze ed in modo sostanzialmente completo, tutte le principali strutture di servizio e commerciali.

Sufficiente alle attuali necessità la presenza del servizio di trasporto urbano posizionato quasi esclusivamente lungo la vicina SS 2 – Cassia -.



(AEREOFOTOGRAMMETRIA TRATTA DA GOOGLE MAPS)

## LOTTO UNICO

Il lotto immobiliare, sia per le caratteristiche anche pertinenziale delle unità che lo compongono sia per la loro tipologia a servizio della villa bifamiliare (locali cantina e locale garage al piano seminterrato direttamente collegate internamente ai due livelli residenziali posti fuori terra), è da ritenersi **unico** e risulta formato dal seguente bene:

**BENE N° 1** - Porzione di villa bifamiliare, destinata a civile abitazione (categoria catastale A/7) ed ubicato in Roma (RM) - località "Olgiata" - Isola 68 - Lotto "C" / Lettera "B" -. La proprietà, che dispone di ampio giardino, si eleva per due livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato (box auto / locali cantina).

In ogni caso un eventuale frazionamento dell'immobile in unità di minore consistenza e tra di loro indipendenti, pur se potenzialmente possibile, appare da un punto di vista commerciale e di valore poco vantaggioso in quanto si andrebbe a perdere il "*concetto di villa*" che contraddistingue la tipologia costruttiva tipica della zona (Olgiata).

## TITOLARITÀ

La proprietà degli immobili sopraindicati (che costituiscono il "Lotto Unico") risulta essere, ad oggi, per 1/1, della "" in virtù di :

*Atto di compravendita (scrittura privata) a rogito del Notaio in Roma Gianvincenzo Nola in data 11.01.2005 - repertorio n. 81217 / raccolta n. 13502 - .*

Tale atto è successivo al pignoramento immobiliare; pertanto la proprietà dell'immobile deve ritenersi essere la "" che lo aveva acquistato dalla Società "" con atto di compravendita (scrittura privata) a rogito del Notaio in Roma Gianvincenzo Nola in data 21.04.1999 - repertorio n. 70345 / raccolta n. 9343 - .

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti (1/1):

- "-.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







(AEREOFOTOGRAMMETRIA TRATTA DA GOOGLE MAPS – porzione del comparto “isola 68” -)

## CONFINI

La porzione di villa bifamiliare, oggetto della presente relazione, confina, nel suo insieme (da nord e girando in senso orario), con:

particella 492 del foglio 38, particella 447 del foglio 38, particella 448 del foglio 38 (villino “A”), particella 1848 del foglio 38, particella 449 del foglio 38, salvo se altri e/o diversi confini.

(AEREOFOTOGRAMMETRIA TRATTA DA GOOGLE MAPS – dettaglio del comparto “isola 68” -)





(VISTA DALL' ALTO TRATTA DA GOOGLE MAPS – inserimento della porzione di bifamiliare nel comparto “isola 68”)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza (Mt)	Piano
Box auto	57 mq.	60 mq.	0,50	30 mq.	2,90	S1
Locale cantina	42 mq.	45 mq.	0,50	22 mq.	2,70	S1
Centrale termica	14 mq.	16 mq.	0,50	08 mq.	2,70	S1
Locali di servizio	75 mq.	80 mq.	0,40	32 mq.	2,70	S1
Abitazione	166 mq.	175 mq.	1,00	175 mq.	2,70	T
Portici / Patio	80 mq.	80 mq.	0,25	20 mq.	===	T
Abitazione	52 mq.	55 mq.	0,90	50 mq.	2,17 / 3,00	1°
Terrazza	40 mq.	40 mq.	0,30	12 mq.	===	1°
Locali sottotetto	27 mq.	30 mq.	0,50	15 mq.	1,30/2,15	1°
Giardino	690 mq.	690 mq.	0,10	69 mq.	===	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>433 mq.</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>433 mq.</b>		





La consistenza dell'immobile è stata desunta dalla documentazione tecnica acquisita ed in possesso del sottoscritto tecnico (elaborati grafici allegati alla domanda di condono, planimetrie catastali, estratto di mappa).

Si è provveduto ad effettuare varie misurazioni a campione (utilizzando il metro laser) sia durante il sopralluogo del 05.09.2019 sia durante il sopralluogo del 10.10.2019 (principalmente verifica delle aree esterne).

A precisazione della consistenza individuata (vedere tabella precedente) relativamente al giardino ed alle aree scoperte in genere che perimetrano, praticamente per tre lati, la villa (mq. 690), è da evidenziare come le stesse (giardino ed aree scoperte), da un punto di vista della proprietà siano comprese all'interno della particella n. 1847 (sulla particella n. 1848 - ente urbano di mq. 140 - sono presenti utilità comuni con l'altra porzione immobiliare - Villa Lettera "A" - (rampa carrabile di accesso e passaggio pedonale comune).

Inoltre, per ulteriore conferma, la consistenza delle aree scoperte all'interno della particella n. 1847 è stata calcolata acquisendo il vca / catasto terreni della particella stessa (mq. 980) e detraendo l'area di sedime della villa (mq. 290); il risultato è che le aree scoperte sono pari a mq. 690; parte di questa consistenza è destinata (a quota S1) a corsia di accesso al locale garage ed al piano S1 in genere.

Nell'atto di proprietà con il quale la Società " è diventata proprietaria del bene (atto del Notaio Gianvincenzo Nola del 21.04.1999 - rep. N. 70345) si parla di una superficie complessiva (tra scoperta e coperta) di mq. 1.250. A giudizio del sottoscritto ed in funzione anche dei rilievi metrici effettuati in occasione dei due accessi all'immobile (05.09.2019 / 10.10.2019) e delle ulteriori verifiche catastali, la superficie complessiva (coperta+scoperta) della particella n. 1847 risulta essere pari a circa **mq. 980** (superficie coperta/area di sedime del fabbricato: mq. 290 - superficie scoperta / giardino ed aree annesse : mq. 690).

Nell'atto di proprietà citato in precedenza viene riportato, relativamente ai confini del bene stesso, "*... residua proprietà della Società venditrice costituita dalla particella 492 ...*". Tale particella sviluppa una superficie di circa mq. 246 (come da visura catastale acquisita in data 02.10.2019).

Questa particella non è oggetto di pignoramento. La sua consistenza (zone a verde) viene utilizzata attualmente come spazio verde a beneficio della proprietà immobiliare (non essendo presenti "*divisori fisici e reali*"). Ai fini valutativi, ovviamente, la consistenza di tale particella non viene considerata.

Per il bene in esame (porzione di villa bifamiliare e relative pertinenze), come detto precedentemente, l'ipotesi di una suddivisione in più unità di minore consistenza e tra di loro indipendenti non si ritiene percorribile in quanto commercialmente non valida e comunque sicuramente penalizzante da un punto di vista economico.

L'immobile deve considerarsi, pertanto, come "*Lotto Unico*" proprio per mantenere le caratteristiche tipologiche prevalenti del comparto urbano di cui è parte (Olgiata).

L'immobile presenta una destinazione catastale "*residenziale*" (categoria A/7) in linea con le tipologie presenti in zona.

L'ambito urbano di riferimento ha visto l'inizio della sua urbanizzazione nei primi anni '70. L'immobile (edificato nel 1976) è posto in posizione aperta, pianeggiante e ben soleggiata.

Una discreta viabilità (urbana ed extraurbana) consente validi collegamenti soprattutto con i quartieri di Roma Nord (*Cassia, Monte Mario, Fleming, Vigna Clara*) ed anche con le località a nord della città di Roma.



(FOTO ESTERNA DELLA VILLA – LATO GIARDINO)

## DATI CATASTALI / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
===	38	1847	1	6^	A/7	8^	Vani 15,5	Mq. 373 (complessivi)	4.402,79	S1/T/1°	NO
===	38	1847	2	6^	C/6	9^	Mq. 70	Mq. 62	177,14	S1	NO

### Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (istanza di pignoramento). Gli stessi dati identificativi, per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica acquisita in data 02.09.2019, non risultano modificati nel tempo, rimanendo inalterati fin dall'impianto catastale originario.

Il subalterno 1 identifica l'unità abitativa (PT/P1°), i locali cantina e di servizio (PS1) e le aree scoperte (PT / PS1).

Il subalterno 2 identifica il locale garage (PS1).



## STATO DI OCCUPAZIONE / PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE

Alla data dei sopralluoghi effettuati (05.09.2019 e 10.10.2019), l'immobile nel suo insieme risultava utilizzato per come dichiarato, dal signor (con autorizzato del Giudice Penale) saltuariamente come propria abitazione nei periodi nei quali risiede in Roma.

Non sono presenti ad oggi, sempre a quanto dichiarato in occasione dei sopralluoghi effettuati, patti di riservato dominio e/o contratti di locazione a terzi.



(FOTO INTERNA DELLA VILLA – ZONA SOGGIORNO)

## STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione degli accessi effettuati (05.09.2019 e 10.10.2019), l'unità residenziale in esame (unitamente ai locali cantina ed al garage che ne completano la proprietà) si trova in uno stato d'uso definibile – complessivamente - come *solo accettabile* (soprattutto esternamente).

Molto probabilmente, per mancata manutenzione nel tempo, si sono evidenziati ammaloramenti vari con distacco, parziale, anche di parti del rivestimento al quarzo plastico nelle pareti esterne (principalmente nella zona porticata al piano terreno e nella zona lungo le scale in muratura che conducono alla terrazza del primo piano); umidità di risalita si è evidenziata, invece, in alcuni punti sia dei locali al piano terreno sia nei locali al piano interrato.

Ovviamente la valutazione dell'immobile ha tenuto conto di questi aspetti negativi che risultano, però, eliminabili ponendo in atto interventi di ristrutturazione/manutenzione ed adeguamento impiantistico generale.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento (*porzione di villa bifamiliare*), risulta sostanzialmente indipendente anche per il lato a confine con l'altra porzione di bifamiliare (identificata dalla lettera "A"). Utilità comuni con l'altra porzione immobiliare adiacente (porzione immobiliare identificata dalla Lettera "A") sono presenti sulla particella n. 1848 (rampa di accesso carrabile e passaggio pedonale). Questa situazione non altera, a giudizio del sottoscritto, il grado di commerciabilità ed il valore dell'immobile oggetto della presente relazione tecnico/estimativa.



(FOTO ESTERNA – ZONA INGRESSO – AMMALORATA IN PARTE – ALLA VILLA)

## SERVITÙ

Non si rileva, ad oggi e per quanto verificabile ed in apparenza riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne il valore ed il grado di commerciabilità.

La **particella n. 1848** costituisce utilità comune con la particella n. 448 (altra porzione immobiliare in aderenza – villino “A”) e si riferisce a rampa carrabile e passaggio pedonale comuni alle due unità immobiliari costituenti nel loro insieme la villa bifamiliare.

Da evidenziare come l'immobile confini anche con la **particella n. 492** (zona giardino).

Tale particella risulta (da visura catastale) di proprietà della “” iniziale proprietaria anche della porzione immobiliare in esame. In caso di vendita all'asta dell'immobile (o comunque per qualsiasi altro tipo di alienazione del bene) è opportuno e necessario provvedere alla “*delimitazione*” fisica tra le due particella (1847 e 492) per separare le proprietà e prevedere, molto probabilmente, una “*servitù di passaggio*” da parte della proprietà della particella n. 1847 a favore della proprietà della particella n. 492 che risulterebbe, altrimenti e per quanto verificabile in sede di sopralluogo, un lotto intercluso.



(FOTO INTERNA – LOCALI AL PIANO PRIMO)





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame (appartamento su due livelli, cantina e posto auto coperto, oltre alle aree esterne di esclusiva proprietà), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, presenta un'impiantistica di tipo civile con impianto termico di tipo autonomo (non sono state fornite, pur se richieste in sede di sopralluogo, le certificazioni di conformità degli impianti).

L'immobile è parte (villino B) di una costruzione bifamiliare.

*Principali caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile:*

### Esterno:

Struttura	Cemento armato / Muratura mista
Copertura	Tetto ad una falda / Terrazza (praticabile)
Rivestimento esterno	Intonaco civile tinteggiato al quarzo plastico
Infissi esterni	Legno (in parte con vetrocamera)
Piani fuori terra	Due
Piani entro terra	Uno
Stato d'uso esterno	Accettabile (complessivamente e per come verificabile)

### Interno:

Pavimentazioni	Parquet / ceramica / moquette
Rivestimenti interni	Intonaco tinteggiato / carta da parati
Infissi interni	Legno tamburato
Impiantistica	Di tipo civile (impianto termico autonomo)
Stato d'uso	Buono (complessivamente e per come verificabile)



(FOTO ESTERNA – RAMPA CARRABILE DI ACCESSO AL LOCALE GARAGE (IN PARTE IN COMUNE CON ALTRA PROPRIETÀ))



## NORMATIVA URBANISTICA

### P.R.G. del Comune di Roma: Zona G (aree private a verde) – sottozona G3 (case con giardino) -.

(principali indicazioni di PRG)

- In questa sottozona è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali composti da unità abitative con annesso terreno sistemato a giardino.
- L'edificazione sulle aree la cui estensione superi i 5 ettari dovrà realizzarsi mediante lottizzazione convenzionata corredata da planivolumetrico.
- Nelle aree la cui estensione non superi i 5 ettari l'edificazione potrà realizzarsi mediante progetto edilizio unitario esteso all'intera superficie libera ed atto d'obbligo con il quale i proprietari si impegnino all'esecuzione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'immobile fa parte del "" costituito con atto a rogito del  
Notaio Albertazzi di Roma in data 02.10.1968 – repertorio n. 46453 -.

Alla proprietà in esame (porzione di bifamiliare) corre l'obbligo di ottemperare a tutti gli obblighi derivanti dalla appartenenza al "" nella misura del 55%.

### SITUAZIONE DI REGOLARITA' O MENO CON IL ""

Il sottoscritto ha provveduto con proprie mail in data 01.10.2019 ed in data 11.10.2019 a richiedere ed a sollecitare detto Consorzio a fornire la situazione contabile relativa alla proprietà in esame.

Il Consorzio, in data 15.10.2019, a tale proposito ha comunicato quanto segue :

.... Il credito complessivamente vantato dal per le quote consortili sull'immobile  
oggetto della procedura esecutiva ammonta a complessivi **€ 25.821,59** ....., così suddivisibili .

N.	TIPOLOGIA DEL DEBITO	IMPORTO /(€.)
1	ONERI 2010	1.874,00
2	QUOTE CONSORTILI 2011	2.011,00
3	QUOTE CONSORTILI 2012	1.990,00
4	QUOTE FONDO ARBITRATO	110,40
5	QUOTA ACQUA IRRIGUA 2010/2011/2012	1.473,59
6	QUOTE CONSORTILI 2013	2.033,00
7	QUOTE CONSORTILI 2014	1.958,00
8	QUOTE CONSORTILI 2015	2.022,60

9	QUOTE CONSORTILI 2016	2.050,00
10	QUOTE CONSORTILI 2017	2.068,00
11	FONDO SPESE PIANO SICUREZZA (2017/2018)	1.656,00
12	FONDO SPESE 3° VARCO (ANNO 2017)	47,00
13	QUOTE CONSORTILI 2018	2.076,00
14	QUOTA SPESE RIPRISTINO STRADA "A"	129,00
15	QUOTE CONSORTILI 2019	2.103,00
	<b>Sommano</b>	<b>23.601,59</b>
16	SPESE E COMPENSI LEGALI (PER DECRETI INGIUNTIVI)	2.220,00
	<b>TOTALE complessivo</b>	<b>25.821,59</b>

**Prudenzialmente** tale importo verrà interamente detratto dal valore ritenuto congruo per l'immobile in esame.

Si ritiene utile precisare, comunque, che lo Statuto del (articolo 2) prevede quanto segue:

*"Dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili e rimarrà responsabile in solido con il dante causa per gli oneri consortili dell'annualità in corso e di quelli relativi al biennio precedente l'acquisto".*

Pertanto, in base a quanto sopra, qualora la vendita dell'immobile avvenisse nel 2019, l'importo da detrarre dal valore ritenuto congruo per l'immobile in esame sarà pari ad **€. 10.299,00** riferentesi a spese consortili e varie dalla data odierna (anno 2019) a quanto dovuto dal 2017 ad oggi (vedere voci da 10 a 16 della tabella precedente).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La villa bifamiliare, di cui la porzione immobiliare è parte (villino "A"), è stata costruita a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma delle seguenti Autorizzazioni:

- **Licenza Edilizia n. 132 del 29.01.1976.**
- **Variante approvata dal Comune di Roma - XV Ripartizione - in data 19.12.1981 - n. 42058 / 80.**

Successivamente, in data **27.09.1986 - protocollo n. 0195718** - è stata presentata *domanda di condono edilizio* ai sensi della Legge 47/1985.

La presentazione di tale domanda si era resa necessaria al fine di regolarizzare le seguenti opere realizzate in difformità a quanto autorizzato.

Piano	Descrizione dell'abuso	Consistenza realizzata in difformità all'assentito
PS1	Realizzazione di un servizio igienico al posto di un locale cantina .	Mq. 5,04
PT	Realizzazione di portico sul lato dell'abitazione prospiciente il giardino, senza aumento di superficie abitabile rispetto alla superficie utile assentita da Licenza Edilizia.	===
P1°	Realizzazione di ampliamento di superficie utile abitabile ma in parte mansardata .	Mq. 41,96

L'accesso agli Uffici del Condonò Edilizio del Comune di Roma, effettuato dal sottoscritto in data 17.09.2019, ha consentito di verificare come la domanda di condono edilizio sia attualmente "sospesa" in quanto all'Ufficio Condonò non risulta pervenuta la documentazione integrativa richiesta.

Gli abusi commessi sono da ritenersi sanabili ed il costo ipotizzabile e solo indicativo per la definizione della domanda di condono edilizio presentata può indicarsi pari a circa €. **10.000,00** (importo solo indicativo in quanto i costi per more, ritardi di pagamento, diritti di segreteria, ecc., ad oggi non sono esattamente quantificabili).

Quanto sopra riportato è stato verificato ed acquisito dal sottoscritto tecnico mediante accessi al IX Dipartimento del Comune di Roma in data 30.09.2019 ed in data 17.10.2019 ed all' Ufficio del Condonò Edilizio di Roma – USCE – in data 17.09.2019.

La realtà dei luoghi, per come verificato in sede di sopralluogo, è conforme, nel complesso, alle planimetrie catastali ad oggi depositate in atti.

Da evidenziare come sia stata chiusa, per motivi funzionali e di necessità di utilizzo momentaneamente diverso degli spazi, la scala in muratura che collega il piano terreno con il piano primo (adesso accessibile solo da scala esterna e da terrazza scoperta) dove si trova un piccolo appartamento, ora indipendente e parzialmente mansardato).

Lo stato iniziale è facilmente e prontamente ripristinabile.

**L'immobile in esame, fermo restando la necessità di portare a termine positivamente la domanda di condono presentata, può ritenersi regolare, nella sostanza, da un punto di vista edilizio/urbanistico.**

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Le certificazioni di conformità degli impianti, pur se richieste in sede di sopralluogo, non sono state fornite in quanto non in possesso, per come dichiarato, della proprietà.

Anche il "libretto delle manutenzioni" della caldaia non è stato fornito in quanto anch'esso, per come dichiarato, non in possesso della proprietà.







(FOTO ESTERNA DELLA VILLA – GIARDINO E ZONA PORTICATA)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Porzione di villa bifamiliare, destinato a civile abitazione (categoria catastale A/7) ed ubicato in Roma (RM) – località “Olgiata” - Isola 68 – Lotto “C” / Lettera “B” -. La proprietà, che dispone di giardino di ampia metratura, si eleva per due livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato (box auto / locali cantina).

La proprietà dell'immobile e relative pertinenze sopraindicate (che costituiscono il “Lotto Unico”) risulta essere, ad oggi, della “”- .

*Dal momento, però, che l'atto di compravendita è stato redatto dopo il pignoramento dell'immobile, si ritiene di dover attribuire la proprietà della porzione di villa bifamiliare alla “”* .

L'immobile presenta finiture civili di tipo medio/alto (al momento della sua costruzione – anni '70).

Ad oggi, soprattutto in alcune zone esterne della villa, appaiono necessari interventi di manutenzione (distacco ed ammaloramento del quarzo plastico di rivestimento esterno per infiltrazioni d'acqua, dovute, forse, a scarsa manutenzione, soprattutto negli ultimi anni).

È presente un'impiantistica di tipo civile con impianto termico di tipo autonomo (*non sono state fornite, pur se richieste in sede di sopralluogo, le certificazioni di conformità degli impianti*).

Non è stato fornito il libretto della caldaia (impianto termoautonomo); questo non ha consentito la redazione dell'APE.



L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Roma nel modo seguente:

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
===	38	1847	1	6^	A/7	8^	Vani 15,5	Mq. 373 (complessivi)	4.402,79	S1/T/1°	NO
===	38	1847	2	6^	C/6	9^	Mq. 70	Mq. 62	177,14	S1	NO

### Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (istanza di pignoramento).

Gli stessi dati identificativi, per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica acquisita in data 02.09.2019, non risultano modificati nel tempo, rimanendo inalterati fin dall'impianto catastale originario.

- Il subalterno 1 identifica l'unità abitativa (PT/P1°), i locali cantina e di servizio (PS1) e le aree esterne (PT/PS1).
- Il subalterno 2 identifica il locale garage (PS1).

### CONFINI

La porzione di villa bifamiliare, oggetto della presente relazione, confina, nel suo insieme (da nord e girando in senso orario), con :

particella 492 del foglio 38, particella 447 del foglio 38, particella 448 del foglio 38 (villino "A"), particella 1848 del foglio 38, particella 449 del foglio 38, salvo se altri e/o diversi confini.



(FOTO ESTERNA DELLA VILLA - LATO GIARDINO / ZONA PORTICATA)

## CONSIDERAZIONI CATASTALI

Come detto in precedenza, la **particella n. 1847** (subalterni 1 e 2) identifica la proprietà in esame (porzione di bifamiliare e terreno di pertinenza ed esclusiva proprietà).

La **particella n. 1848** costituisce utilità comune con la particella n. 448 (altra porzione immobiliare in aderenza – villino “A”) e si riferisce a rampa carrabile e passaggio pedonale comuni alle due unità immobiliari costituenti nel loro insieme la villa bifamiliare.

Si evidenzia ulteriormente come l’immobile confini anche con la **particella n. 492** (zona a giardino e verde). Tale particella risulta (da visura catastale) di proprietà della “” iniziale proprietà anche della porzione immobiliare in esame.

In caso di vendita all’asta dell’immobile (o comunque per qualsiasi altro tipo di alienazione del bene) è opportuno e necessario provvedere alla “*delimitazione*” fisica tra le due particella (1847 e 492) per separare le proprietà e prevedere, molto probabilmente, una “*servitù di passaggio*” da parte della proprietà della particella n. 1847 a favore della proprietà della particella n. 492 che risulterebbe, altrimenti e per quanto verificabile in sede di sopralluogo, un lotto intercluso.



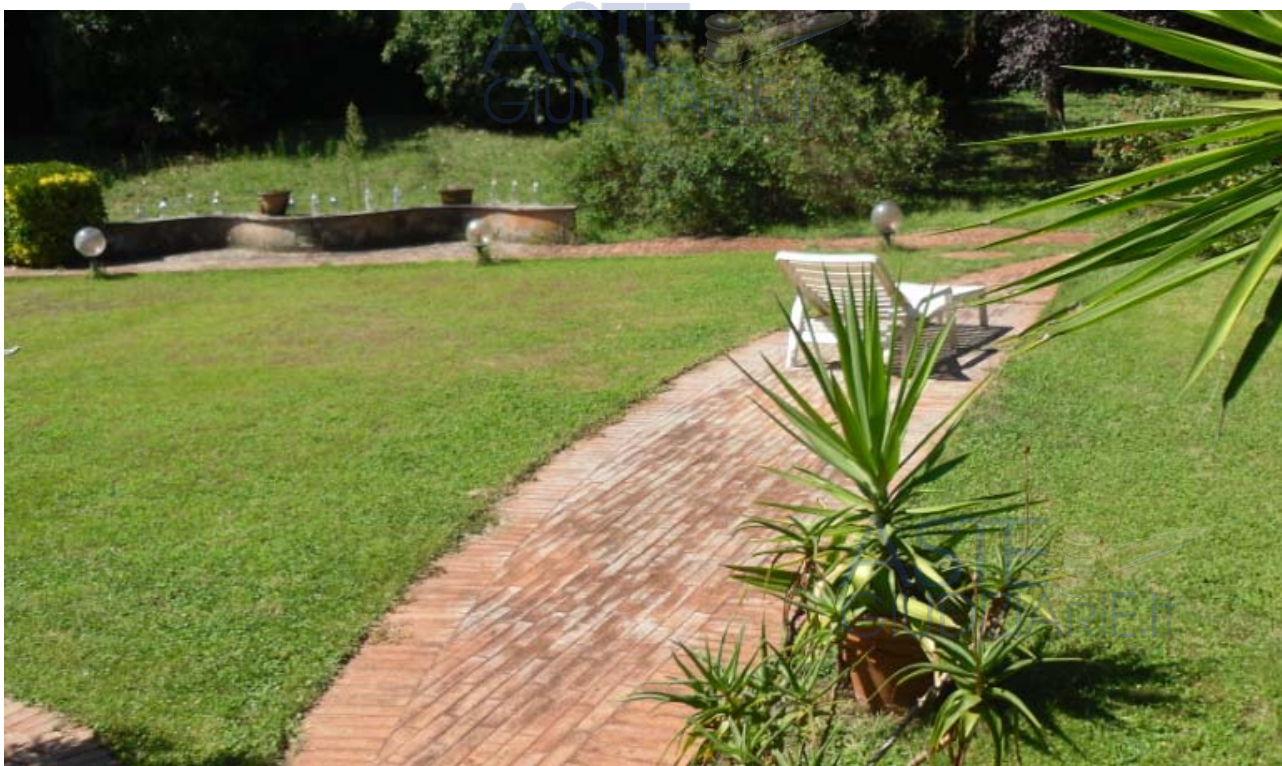
(FOTO DEL LOCALE CUCINA AL PIANO TERRENO)







(FOTO DEL LOCALE CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO)



(FOTO DEL GIARDINO)



## CONSIDERAZIONI SUL CRITERIO VALUTATIVO ADOTTATO / VALUTAZIONE

Per la valutazione commerciale del bene è stato utilizzato il criterio valutativo "*sintetico/comparativo*", ritenuto il metodo più corretto per la stima dell'immobile in esame, in quanto generalmente utilizzato, ad oggi, per le trattative di vendite immobiliari.

L'immobile è attualmente libero e pertanto, per come verificabile, non soggetto a locazione; non si ritiene quindi proponibile una valutazione a "*capitalizzazione di reddito*" in assenza di dati certi.

Da evidenziare come il mercato immobiliare di riferimento si indirizzi – specie nelle prime fasi delle trattative di vendita – verso una "*valutazione a corpo*" che, in questo caso è da ritenersi sostanzialmente in linea con la valutazione "*sintetico/comparativa*" di seguito riportata.

### CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO" :

relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati i seguenti parametri generali:

- *Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento.*
- *Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.*
- *Presenza o meno di infrastrutture.*
- *Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche) e suo attuale stato d'uso.*
- *Esposizione e soleggiamento.*
- *Consistenza e tipicità.*
- *Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori e comunque indipendenti.*
- *Ambito e grado di commerciabilità.*

I sopralluoghi effettuati hanno consentito di verificare uno stato d'uso dell'immobile solo accettabile esternamente e complessivamente buono internamente; si ritengono necessari interventi vari di manutenzione ed adeguamento impiantistico.

Di questa situazione si è tenuto in debito conto in sede valutativa; infatti l'importo di **€/mq. 1.900,00** ritenuto congruo come valore commerciale al mq. per l'immobile in esame, considera la situazione di fatto da un punto di vista dello stato manutentivo/conservativo dell'immobile.

Ai fini valutativi, è stato inoltre considerato (come incidenza negativa di seguito analizzata e quantificata) :

- Presenza di domanda di condono edilizio attualmente ancora in itinere. Per tale domanda, a quanto verificabile, non emergono elementi ostativi all' accoglimento, anche se le tempistiche di definizione non sono attualmente quantificabili.
- Necessità di separare "*fisicamente*" la particella n. 1847 con la particella n. 492 di altra proprietà; il costo è da dividere in solido tra i due proprietari delle particelle indicate.
- Probabile necessità di istituire sulla proprietà (particella n. 1847) una servitù di passaggio a favore della particella n. 492 (terreno) che altrimenti risulterebbe un "*lotto intercluso*".

In zona il mercato immobiliare di riferimento (ville e villini) sta attraversando un momento di stasi (anche se si intravedono alcuni cenni di ripresa) e questo aspetto potrebbe allungare nel tempo eventuali trattative di vendita con un effetto di diminuzione dei prezzi. La “domanda” (soprattutto per ciò che attiene alle tipologie edilizie più importanti (ville con ampio giardino) appare minore dell’ “offerta”.

- Grado di commerciabilità: *normale*.
- Tempistiche di vendita: *medio/lunghe*.

Nella valutazione è stato considerato anche il grado di fungibilità e commerciabilità, oltre all’ attuale stato d’uso ed all’ubicazione all’interno dell’ambito urbano di cui l’immobile è parte.

Il valore commerciale (€/mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all’immobile in esame, è pari ad €. /mq. **1.900,00**; importo questo inferiore agli attuali indicatori OMI (2° semestre 2018 – ultimo dato disponibile per la categoria catastale di riferimento: A/7 ville e villini) in relazione, sostanzialmente, allo stato di uso attuale dell’immobile stesso e, di conseguenza, all’incidenza delle opere di ristrutturazione/manutenzione e riqualificazione impiantistica che appare necessario realizzare, oltre a quanto in precedenza indicato.

- Provincia: Roma / Comune: Roma.
- Fascia/Zona: Suburbana – OLGATA (Largo dell’Olgiata).
- Codice di zona: E97 / Microzona: 185.
- Tipologia prevalente: Ville e Villini
- Destinazione: Residenziale.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	SUPERFICIE
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1.850 / 2.650	LORDA
<b>VILLE e VILLINI</b>	<b>NORMALE</b>	<b>2.400 / 3.300</b>	<b>LORDA</b>

Per ulteriore verifica del parametro valutativo in precedenza indicato e ritenuto congruo si è effettuata una verifica delle attuali dinamiche commerciali per immobili simili presenti nell’ambito urbano di riferimento, utilizzando anche siti di agenzie immobiliari che operano nel settore.

Sono stati individuati, in zona e/o nelle immediate vicinanze all’unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati, per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità abitative, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell’andamento dei prezzi in zona (valore €/mq. arrotondato).



N.	INDIRIZZO	COSTO	MQ.	€/MQ.	TIPOLOGIA	SOCIETA'
1	STRADA "D"	825.000,00	450+1.000 GIARDINO	1.900,00	BIFAMILIARE	IMMOBILIARE.IT
2	ZONA COLLINARE	590.000,00	300+1.000 GIARDINO	2.000,00	BIFAMILIARE CON PISCINA	IMMOBILIARE.IT
3	ISOLA 84	750.000,00	400+2.000 GIARDINO	1.900,00	UNIFAMILIARE CON PISCINA	IMMOBILIARE.IT
4	VICINO A "VARCO SUD"	950.000,00	380+2.000 GIARDINO	2.500,00	BIFAMILIARE CON PISCINA	IMMOBILIARE.IT
5	ISOLA "83"	780.000,00	370+700 GIARDINO	2.100,00	BIFAMILIARE	IDEALISTA.IT
6	ZONA "CAMPO DA GOLF"	1.490.000,00	610+3.000 GIARDINO	2.500,00	UNIFAMILIARE CON PISCINA	IDEALISTA.IT
7	VICINANZE "RISTORANTE RIBOT"	740.000,00	300+700 GIARDINO	2.500,00	TRIFAMILIARE	IDEALISTA.IT

Si precisa che i valori in tabella (valore medio pari ad €. /mq. 2.275,00) non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzie Immobiliari.

Il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche che tali contrattazioni potrebbero avere.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile stesso.

La variabilità di prezzo, fermo restando la verifica della regolarità edilizio/urbanistica, dipende, in genere e sinteticamente, dalla posizione, dalla esposizione, dalla consistenza, dallo stato d'uso e, per quanto riguarda la località "Olgiate", dalla presenza o meno di ampio giardino/parco e/o della piscina (importante *valore aggiunto*).

Si ribadisce ulteriormente che l'immobile in esame, per la sua consistenza e per la sua configurazione planimetrica, costituisce un "*unicum immobiliare*" pur essendo possibile un frazionamento in unità di minore superficie ed indipendenti tra di loro, potenzialità questa onerosa e sicuramente non valida da un punto di vista commerciale in quanto non in linea con le tipologie edilizie prevalenti presenti in zona (ville uniplurifamiliari).





(FOTO DI UNO DEI SERVIZI IGIENICI PRESENTI NELLA VILLA)



(FOTO DEL PATIO COPERTO – PIANO TERRENO)



In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" (importi arrotondati).

Valore commerciale dell'immobile in esame: **€. 755.000,00** (come di seguito dettagliato)

(CONSISTENZE, VALORI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO IN IMPORTI ARROTONDATI)

N.	Piano	Tipologia edilizia	MQ	€. / mq.	Valore	% di ragguglio	Consistenza raggugliata
1	S1	BOX AUTO	60	950,00	57.000,00	50 %	30
2	S1	LOCALE CANTINA	45	950,00	42.750,00	50 %	22
3	S1	CENTRALE TERMICA	16	950,00	15.200,00	50 %	8
4	S1	LOCALI DI SERVIZIO	80	760,00	60.800,00	40 %	32
5	T	ABITAZIONE	175	1.900,00	332.500,00	100 %	175
6	T	PORTICI/PATIO	80	475,00	38.000,00	25 %	20
7	1°	ABITAZIONE	55	1.710,00	94.050,00	90 %	50
9	1°	TERRAZZA	40	570,00	22.800,00	30 %	12
9	1°	LOCALI SOTTOTETTO	30	950,00	28.500,00	50 %	15
10	T	GIARDINO/CORTE CARRABILE	690	95,00	65.550,00	5 %	35
		<b>totale complessivo</b>			<b>757.150,00</b>		<b>399</b>
		<b>totale arrotondato</b>			<b>755.000,00</b>		

La consistenza raggugliata, pari a **mq. 399**, moltiplicata per il valore €/mq. ritenuto congruo (**€. 1.900,00**) conduce ad un importo pari ad **€. 755.000,00** (valore arrotondato) sostanzialmente in sintonia con quanto individuabile dalla tabella valutativa soprastante.

Per completezza, si precisa che per tipologie simili, il mercato immobiliare si indirizza ormai verso un "prezzo a corpo", che, in questo caso, si ritiene congruo in una variabile compresa tra **€. 700.000,00** ed **€. 850.000,00**, sostanzialmente in linea con la valutazione "sintetico/comparativa" complessiva precedentemente riportata.



### DETRAZIONE ONERI / COSTI VARI.

All'importo precedentemente individuato come valore commerciale da ritenersi congruo per l'immobile di che trattasi (€. 755.000,00 in valore arrotondato) sono da sottrarre i seguenti importi:

N.	SPECIFICA DEGLI IMPORTI	IMPORTO
1	QUOTE CONSORTILI DA SALDARE IN ESSERE AL 15.10.2019	25.821,59
2	COSTI DI DEFINIZIONE PRATICA CONDONO (INDICATIVI E DI MASSIMA)	10.000,00
3	COSTI PER REALIZZAZIONE DIVISORIO TRA PART.LLE 1847 E 492 (AL 50%)	9.000,00
	<i>sommano</i>	44.821,59
	<b>Totale in valore arrotondato</b>	<b>45.000,00</b>

### VALORE COMMERCIALE FINALE E COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE .

In base a quanto sopra, il valore commerciale ad oggi dell'immobile, nello stato conservativo/manutentivo in cui attualmente si trova ed in funzione anche dei costi in precedenza indicati e, comunque da sostenere in caso di alienazione del bene, risulta essere quantificabile in modo congruo nell'importo di **€. 710.000,00** (€. 755.000,00 - €. 45.000,00).

### DETRAZIONE AI SENSI DELL' ARTICOLO 568 DEL CPC .

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile, la presenza di eventuali "vizi occulti".

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del **10 %** (importo in valore arrotondato) = **€. 640.000,00**.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni se ritenuti necessari.



Roma - 24/10/2019

l'Esperto Stimatore

**Arch. Sandro PANDOLFI**



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Licenza di costruzione n. 132 del 29.01.1976.
- ✓ Concessione Edilizia in Variante n. 42058/80 del 19.12.1981.
- ✓ Domanda di condono edilizio con elaborati grafici.
- ✓ Visure catastali storiche (appartamento/cantina e locale garage).
- ✓ Planimetrie catastali (appartamento/cantina e locale garage).
- ✓ Estratto di mappa.
- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Inquadramento nel territorio.
- ✓ Documentazione fotografica (esterna ed interna).

