TRIBUNALE DI ROMA

IV^SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 980/2021 del R.G.E. - Giudice dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

contro

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 10
ELENCO ALLEGATI: 11

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

INCARICO

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Verbano n. 8, interno 8, piano 4°, edificio 4.

DESCRIZIONE

L'unità abitativa pignorata è situata in piazza Verbano n. 8, nel Comune di Roma, nella zona semicentrale della città, più precisamente, all'interno dei confini del II° Municipio, nel quartiere Trieste.

L'appartamento pignorato è parte di un fabbricato, denominato "edificio 4", cui si accede tramite androne comune dal portone d'ingresso di piazza Verbano, contraddistinto appunto col civico 8.

Questo edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, le cui unità abitative sono verticalmente collegate tra di loro da un vano-scala e da un ascensore (va tuttavia segnalato che l'accesso all'ascensore è al piano rialzato, cioè dopo 11 gradini rispetto alla quota di calpestio dell'atrio).
Va anche riferito che il predetto "edificio 4" fa parte di un complesso residenziale -costituito da altri 3 corpi di fabbrica e da una corte scoperta comune- che è stato edificato negli anni '20 del secolo scorso.

Entrando più nel dettaglio nella descrizione del bene pignorato, esso è un'unità abitativa -contraddistinta coll'int. 8 e situata al quarto piano di detto edificio- composta da un ingresso, da un disimpegno, da una cucina, da due camere da letto prospicienti piazza Verbano, da un soggiorno (oggi utilizzato come camera da letto) anche esso prospiciente la piazza, da una terza camera da letto che si affaccia sulla corte interna scoperta, da due bagni, da un ripostiglio e da due balconi a livello (l'uno con affaccio su piazza Verbano e l'altro sulla corte scoperta). L'altezza massima interna dei vani è risultata pari a circa 3,15 m (per quanto da me misurato, tenuto conto che l'immobile pignorato è per buona parte controsoffittato).

È stata redatta rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Verbano n. 8, interno 8, piano 4°, edificio 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

CONFINI

L'unità abitativa pignorata (fg 572, part 16, sub 85) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con vano-scala condominiale, con piazza Verbano e con corte condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Abitazione		123,8 mq	1,00	123,8 mq		4°
Balconi		12,7 mq	0,25	3,2 mq		4°
			Totale superficie convenzionale:	127,0 mq		
			Incidenza condominiale:	0,0	%	
			Superficie convenzionale complessiva in c.t.:	127 mq		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 16/10/2023, la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva dell'appartamento pignorato è in c.t. 127 mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area dei sedime dei tramezzi e dei

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

muri interni, al 25% le superficie dei balconi, al 100% la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm) e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/08/2005**		**Catasto Fabbricati** Fg. 572, Part. 16, Sub. 85, Zc. 3 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 6 vani Totale: 122 m^2. Totale: escluse aree scoperte: 118 m^2. Rendita € **1.611,35** Interno 8, Piano 4.

Si segnala che, dalla lettura della visura catastale storica, il CF della attuale prima intestataria è diverso da quello riportato in atti (vedi allegato).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	572	16	85	3	A2	3	6 vani	Totale: 122 m^2. Totale: escluse aree scoperte: 118 m^2.	€ 1.611,35	4°	

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale (redatta il 15/09/2000) dell'appartamento pignorato non è pienamente conforme con il suo attuale stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo del 16/10/2023. Infatti, rispetto alla rappresentazione della planimetria del 2000, ho rilevato che in uno dei due bagni era stato realizzato un armadio a muro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo del 16 ottobre 2023, riferisco che l'immobile pignorato era complessivamente in discrete condizioni manutentive.

Le pareti dei bagni erano, in parte, rivestite in ceramica e, in parte, intonacate e tinteggiate; mentre quelle dei restanti vani erano intonacate e tinteggiate. I pavimenti erano in materiale ceramico in

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

cucina e nei due bagni, in laminato con effetto legno nelle 3 camere da letto e in marmo nell'ex soggiorno (oggi utilizzato come stanza da letto) e nell'adiacente disimpegno.

Gli infissi esterni erano con telaio in legno e vetro doppio; mentre, le porte interne erano in legno. Entrambi gli infissi (esterni e interni) erano in discrete condizioni manutentive. Invece, erano fortemente danneggiate le persiane in legno, in particolare, quelle delle portefinestre di accesso al balcone che prospetta piazza Verbano.

Inoltre, l'acqua calda sanitaria era fornita all'appartamento pignorato da una caldaia alimentata a gas che si trovava posizionata sul muro del balcone che prospetta la corte comune. Invece, l'impianto termico dell'appartamento pignorato era centralizzato, cioè era alimentato dalla caldaia a gas condominiale.

Si segnala, infine, che per l'immobile pignorato le occupanti del bene pignorato non avevano copia (né le hanno prodotte successivamente) delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico, ecc.). Non è stata redatta l'APE perché esse non disponevano della documentazione obbligatoria da allegare, cioè il libretto della caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria, i relativi rapporti di controllo tecnico per la sua manutenzione, ecc.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale, costituito da 4 fabbricati e da una corte scoperta comune. Come già accennato, il bene pignorato è parte dell'"edificio 4".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina denominata "edificio 4", di cui è parte l'appartamento pignorato, è stata realizzata con struttura in muratura negli anni '20 del secolo scorso. Il fabbricato è costituito da 6 piani fuori terra e da coperture, in parte, a falde inclinate e, in parte, piane.

Inoltre, le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Sulla facciata principale, che prospetta piazza Verbano, i primi due piani sono bugnati e le finestre e le portefinestre sono ornate da due tipi di cornici (con e senza timpano).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento pignorato era occupato da 3 inquiline, così come risulta anche dal verbale di accesso del 16/10/2023, ciascuna in forza di 3 distinti contratti di locazione (forniti in copia dalle stesse).

Il primo contratto di "*locazione abitativa per studenti universitari*" stipulato tra (locatore) e (conduttore), datato 01/01/2020, della durata di 12 mesi, è stato registrato a Lamezia Terme il 19 aprile 2021. In questo contratto il conduttore ha l'uso esclusivo di una porzione dell'immobile pignorato e l'uso non esclusivo del bagno e della cucina.

Il secondo contratto di "*locazione abitativa per studenti universitari*" stipulato tra (locatore) e (conduttore), datato 28/03/2022, della durata di 12 con decorrenza dall'1/4/2022. In questo contratto il conduttore ha l'uso esclusivo di una porzione dell'immobile pignorato e l'uso non esclusivo del bagno e della cucina.

Il terzo contratto di "*locazione abitativa per studenti universitari*" stipulato tra (locatore) e (conduttore), datato 01/03/2023, della durata di 12 con

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

decorrenza dall'1/3/2023. In questo contratto il conduttore ha l'uso esclusivo di una porzione dell'immobile pignorato e l'uso non esclusivo del bagno e della cucina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/01/2001** al **13/08/2005**	.	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Valente Giuseppe.	24/01/2001	93877	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	09/02/2001		7155
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/08/2005**	).	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bilangione Mario.	13/08/2005	86182	24494
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			06/09/2005		72472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 56337 del 02/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 25132 del 20/10/2008 (PERMANENZA DELL'IPOTECA EX ART. 13 COMMA 8-NOVIES DEL D.L. N. 7/2007) 2. Iscrizione n. 19099 del 09/10/2023.

- TRASCRIZIONE del 12/04/2007 - Registro Particolare 24657 Registro Generale 72938 TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 16 del 29/11/2006 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 19575 Registro Generale 80739 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 388/2006 del 24/11/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

- ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 19576 Registro Generale 80740 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354/2006 del 20/10/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 19577 Registro Generale 80741 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316/2006 del 08/11/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 17/07/2007 - Registro Particolare 49595 Registro Generale 129152 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6/2007 del 18/05/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- TRASCRIZIONE del 08/10/2010 - Registro Particolare 71843 Registro Generale 122263 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 14990/2010 del 11/08/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- TRASCRIZIONE del 17/09/2021 - Registro Particolare 82162 Registro Generale 118263 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 20555/2021 del 30/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- ISCRIZIONE del 09/10/2023 - Registro Particolare 19099 Registro Generale 121639 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 56337 del 02/10/2003. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella tavola 11, foglio 572, nel sistema insediativo "Città storica T4 -Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato".

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato non è sottoposta ai vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Va comunque ricordato che il bene pignorato, per determinati interventi edilizi, essendo situato nella *Città storica*, è sottoposto al parere preventivo del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) che si esprime in base a quanto previsto dall'art. 24 co.9 lett c), co. 12 e co. 13, e dall'art. 25 co.8 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso residenziale, di cui è parte il bene pignorato, è stato realizzato dall'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali (INCIS) negli anni '20 del secolo scorso.

Da una visura effettua presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (vedi allegato), è risultato che per il complesso residenziale di piazza Verbano n. 8 fu rilasciata la licenza di abitabilità n. 162 del 1933. Di detto certificato non è risultata esserci copia presso il Dipartimento, che con mail del 26/10/2022 mi ha comunicato che il "*Fascicolo di Agibilità n. 1524/1930 non di competenza, rivolgersi all'Archivio Capitolino*".

Con successiva visura presso l'Archivio Storico Capitolino, ho riscontrato che il Governatore di Roma, nella seduta della Commissione Edilizia del 3/8/1928, rilasciò licenza edilizia per il complesso

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

immobiliare identificato come "lotto L", che è quello in cui si trova il più volte citato "fabbricato 4", di cui è parte l'appartamento pignorato (si vedano planimetria generale allegata e gli altri documenti edilizi rilasciati dall'Archivio Storico).

Tuttavia, presso l'Archivio Storico Capitolino nel fascicolo del predetto "lotto L", non ho trovato la planimetria di progetto assentito del 4° piano, cioè quello dell'appartamento pignorato.

Ho comunque reperito in Catasto la copia della planimetria di primo impianto dell'8/12/1939 del bene pignorato (vedi allegato).

Successivamente, ho chiesto al Municipio II° del Comune di Roma di avere copia di ogni titolo edilizio (o di ogni eventuale atto di diniego) che vi erano stati depositati per l'immobile pignorato.

Il Municipio II° mi ha inviato il 6/12/2022 copia della Denuncia di Inizio Attività (DIA), asseverata dal geom. Alessandro Valente, presentata dal dante causa degli esecutati, ai sensi della legge 23/12/1996 n. 662 art. 2, l'8 giugno 2000 prot. 27168 (vedi allegato) presso il Municipio.

Questa DIA riguardava la legittimazione delle opere interne dell'immobile pignorato (diversa distribuzione dei vani con realizzazione di un secondo bagno, ecc.) come era illustrato nella relazione tecnica e nelle due planimetrie (ante e post operam) allegate alla stessa.

Va poi ricordato che ai sensi dell'art 9 bis comma 1) bis del DPR 380/2001: "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione […]. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio,* ***lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*** *ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza* ***e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare****, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.* ***Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia****"*.

Pertanto, non avendo trovato copia della planimetria di progetto assentito del 4° piano dell'immobile, possono essere considerate probanti per la legittimità edilizia del bene pignorato sia la predetta planimetria catastale di primo impianto del 1939, sia la successiva DIA del 2000.

Ciò premesso, dal confronto tra la planimetria allegata alla DIA (quella post operam), e lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento pignorato, ho riscontrato che l'appartamento è sostanzialmente conforme a detta planimetria ad eccezione di un armadio a muro realizzato in uno dei suoi due bagni. Questa difformità interna potrà essere regolarizzata presentando una CILA in sanatoria (cioè ad opere eseguite).

Tenuto conto che comunque non è stato possibile reperire copia della predetta planimetria assentita, nella stima del bene verrà applicata una detrazione del 2% rispetto al valore di mercato per tenere conto sia degli oneri per sanare la difformità prima descritta, sia della non disponibilità del grafico assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto mi ha comunicato per mail (17/10/2023) l'amministratore condominiale, gli esecutati hanno un debito nei confronti del condominio di € 33.668,73, quale importo complessivo degli oneri condominiali insoluti (spese ordinarie e straordinarie).

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

Inoltre, per l'immobile pignorato, le spese condominiali annuali ordinarie del 2023 ammontano a € 1.903,00, invece, quelle per il riscaldamento 2022/23 ammontano indicativamente a € 1.933,00.

Da ultimo, la caratura millesimale dell'immobile pignorato (nella cd Tabella A di proprietà) è pari 12,930 /1000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Verbano n. 8, interno 8, piano 4°, edificio 4.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg 572, Part 16, Sub 85, Zc. 3, Categoria A2.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).
  Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo, prospicienza, orientamento, altezza di piano, ecc.) ed estrinseche (Comune, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, ecc.) a quella in esame, compravendute di recente.
  Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore.
  Più precisamente, ho preso a riferimento i valori di prima fascia del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2023" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

  Inoltre, ho anche consultato la banca dati di Comparabilitalia, che fornisce i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, individuando il livello del prezzo di mercato del segmento dell'immobile in esame. Per la nostra zona e per la nostra categoria catastale (cioè per il nostro segmento di mercato), è risultato che sono stati compravenduti di recente tre immobili: il primo compravenduto il 6/2023 al prezzo di € 725.000,00, nel Fg. 572 e nella part. 2 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 150; il secondo compravenduto l'1/2023 al prezzo di € 900.000,00, nel Fg. 572 e nella part. 16 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 184: il terzo compravenduto il 2/2023 al prezzo di € 520.000,00, nel Fg. 572 e nella part. 147 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 107. Il valore medio unitario corrisposto per l'acquisto di questi 3 immobili è stato di 4.861 €/mq.

  Sulla base di un valore unitario, da me calcolato quale valore medio dei 3 predetti listini/banche dati, risultato pari in c.t. a 4.800 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 610.000 in c.t.

  Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore di mercato prima calcolato, a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'intero immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 2%), per lo stato di possesso (sinteticamente stimabile nel 2%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nel 10%), uno sia per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, sia per la mancanza della copia del progetto

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a6809758 83bdc4cfa714a9093c16606

assentito (sinteticamente stimabile nel 2%). In conclusione, il bene pignorato ha un valore di stima in c.t. pari a € 520.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma Piazza Verbano n. 8, interno 2, piano S1, scala A, edificio A.	127 mq	4.094 €/mq	520.000,00€	100,00%	520.000.00€
				Valore di stima:	**520.000,00 €**

Valore finale di stima: **€ 520.000,00**

Roma, 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza del Notaio Giuseppe Valente.
2. Atto di provenienza del Notaio Mario Bilangione.
3. Visura catastale storica.
4. Planimetria catastale del 2000.
5. Documentazione edilizia-urbanistica (documentazione dell'Archivio Storico Capitolino, copia della planimetria catastale di primo impianto del 1939, visura della licenza di agibilità e risposta del IX dipartimento, DIA del 2000).
6. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato nel sopralluogo.
7. Ispezione ipotecaria.
8. Scheda "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, II° semestre 2023".
9. Scheda Borsino Immobiliare di Roma I° semestre 2023.
10. Relazione notarile ipocatastale.
11. Documentazione fotografica.

Firmato Da: DE LIBERIS SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a680975883bdc4cfa714a9093c16606