
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 1472/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11

In data 30/09/2020, il sottoscritto Arch. Petrich Giuliano, con studio in Via Fratelli Laurana, 21 - 00143 - Roma (RM), email studiopetrich@alice.it, PEC g.petrich@pec.archrm.it, Tel. 065003778, Fax 065003778, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Barberino di Mugello n. 1, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte del fabbricato di Via Barberino di Mugello n°1 che trova nel quadrante nord della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, all'interno del territorio del III Municipio di Roma nel quartiere denominato "Fidene". Il quartiere confina ad est con la zona urbanistica denominata Serpentara e ad ovest con quella dell'Aeroporto dell'Urbe. L'area si è sviluppata prevalentemente con edilizia spontanea, è ubicata in prossimità della via Salaria e i collegamenti pubblici con la città avvengono mediante tre linee bus e la linea ferroviaria FL1. Nei pressi del bene oggetto di pignoramento sono presenti diversi servizi commerciali

Da Via Barberino di Mugello, strada a senso unico priva di marciapiede, si accede all'androne del fabbricato da un piccolo cortile prospiciente la strada.

Il fabbricato, costruito agli inizi degli anni Settanta del secolo scorso, è composto da un piano interrato e da sei piani fuori terra, complessivamente le sue finiture esterne sono di medio livello (facciate rivestite in cortina e balconi con parapetto in ferro) e il suo stato di conservazione può ritenersi discreto.

Sono presenti tre appartamenti per piano serviti da un corpo scala provvisto di ascensore.

L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al primo piano, è identificato come interno n.2 ed è caratterizzato da doppio affaccio (verso Nord e verso Ovest). Si compone di corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno, una camera ed è dotato di un balcone, che si sviluppa per tutta la lunghezza dei suoi lati esterni, accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera da letto.

Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Barberino di Mugello n. 1, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché al comproprietario non esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/2

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord con distacco verso proprietà ;
- a est con appartamento int.1;
- a sud con appartamento int.3 e vano scala condominiale;
- a ovest con distacco su Via Sansepolcro;
- a nord con distacco verso condominio .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,50 mq	76,60 mq	1	76,60 mq	3,00 m	Primo
Balcone	17,60 mq	17,60 mq	0,25	4,40 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario nei giorni 14/04/2023 (accesso negativo) e 05/06/2023.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell'elaborato allegato alla presente perizia (cfr allegato E) e sul quale è riportata anche la denominazione dei diversi ambienti così come indicati nella documentazione fotografica (cfr allegato D).

La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate dal sottoscritto nel corso del secondo sopralluogo.

La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 66,50 mq e le superfici utili dei vani che lo compongono sono le seguenti: corridoio mq 13.20, ripostiglio mq 2.00, soggiorno mq 21.10, cucina mq 9.30, camera mq 15.20, bagno mq 4,80. Il balcone ha una superficie calpestabile di mq 17,60.

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 81.00 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti e la superficie ponderata del balcone.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1974 al 08/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 215, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 813,42 Piano 1
Dal 08/05/1993 al 27/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 215, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 813,42 Piano 1
Dal 27/01/2015 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 215, Sub. 515 Categoria A2 Cl.6 Superficie catastale Totale 86 mq - Escluse aree scoperte mq 80 mq Rendita € 813,42 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dalla visura catastale eseguita in data 08/09/2023 il bene risulta intestato per il 50% al sig.**** Omissis **** e per il 50% al sig.**** Omissis ****

In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr allegato B).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	256	215	515	6	A2	6	5 vani	Tot mq 86,00 - escl. aree scoperte 80,00 mq	813,42 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Nel corso del sopralluogo del 05/06/2023 si è constatato che l'immobile era sostanzialmente conforme a come riportato sulla planimetria catastale. Unica lieve difformità riscontrata era la posizione della porta del bagno che, posta sulla parete di confine con il corridoio, risultava essere in battuta con il suo angolo a destra invece che a sinistra come raffigurata sulla citata planimetria.

PATTI

Al momento dell'accesso forzoso l'immobile risultava disabitato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

In generale lo stato manutentivo dell'appartamento risulta mediocre il tutto come chiaramente illustrato dalla documentazione fotografica tratta durante il sopralluogo. allegato.

I materiali delle finiture sono di medio livello. Sono stati riscontrati segni di infiltrazioni idriche sul soffitto del bagno e sulle parti basse delle due pareti, quella del soggiorno e quella della camera, confinanti con il bagno.

Per permetterne la fruizione dell'appartamento risulterà necessario eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e per quanto attiene agli impianti, dei quali non è stato possibile verificarne la funzionalità poiché le utenze risultavano distaccate, prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normativa vigente per il rilascio delle relative certificazioni di conformità.

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nel giudizio inerente la stima del valore dell'appartamento.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un edificio condominiale pertanto le parti comuni dello stesso sono quelle identificate all'art.1117 del Codice Civile.

L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni e altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in atti, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e sullo stesso non gravano censo, livello ed uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato

Fondazioni: plinti in cemento armato gettati su base di magrone tra loro collegati.

Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.

Solai: in cemento armato e laterizio.

Copertura edificio : a terrazza.

Pareti esterne : costituite da murature a cassetta con finitura a cortina di mattoni.

Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.

Scala condominiale: struttura in cemento armato, dotata di ascensore con gradini delle rampe e pavimenti dei pianerottoli in travertino; soffitti intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco; pareti intonacate, a tutta altezza, al quarzo plastico graffiato color ocra.

Caratteristiche costruttive appartamento

Esposizione: l'abitazione si trova al primo piano e ha esposizione doppia con le finestre del soggiorno, del bagno e della camera rivolte ad Ovest e quella della cucina orientata a Nord.

Altezza utile: tutti i vani hanno un'altezza interna di circa m. 3,00.

Pareti: intonacate e semplicemente tinteggiate nel soggiorno, nel corridoio e nella camera da letto; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica 20 x 20 per un'altezza di circa m 2,00.

Pavimenti: quelli del soggiorno, del corridoio e della camera da letto sono in marmette di graniglia 40 x 40; quelli della cucina e del bagno sono in mattonelle di ceramica 10 x 20; i balconi sono pavimentati con mattonelle in gres 20 x 10.

Infissi esterni: tutte le finestre sono in PVC con vetro doppio e dotate di grate.

Infissi interni: porte semplici tamburate in legno trattate con mordente color noce.

Per quel che concerne gli impianti:

a)l'elettrico è sottotraccia, non certificato, non dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;

b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale;

c)l'impianto termico è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia posizionata nel balcone;

d)non sono presenti l'impianto di condizionamento e quello antifurto.

In data 05/06/2023 è stata eseguita dal Custode giudiziario la liberazione dell'immobile in attuazione all'ordinanza di liberazione emessa dal G.E. in data 19/5/2023. In tale sede l'immobile risultava disabitato ed è stato eseguito l'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro che ha poi sostituito la serratura della porta d'ingresso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1974 al 08/05/1993	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S. Bruculleri		28918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/02/1974	581	
Dal 08/05/1993 al 27/01/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	25/09/1993	34	14949
**** Omissis ****	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 03/12/2019
Reg. gen. 141976 - Reg. part. 99124
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12 febbraio 2008, nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n° 48 del 7 giugno 2016, prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile "de quo" ricada (Sistemi e Regole 1: 10.000 - Tav.11) nel sistema insediativo "Città da Ristrutturare - Tessuti neo programmi integrati prevalentemente residenziali (cfr allegato F) di cui agli Artt. 51 -52 -53 delle Norme tecniche di Attuazione.

Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità degli spazi e dei servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in

particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di Verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia.

In relazione alle tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) l'area ricade in :

Tav. A – paesaggio degli insediamenti urbani – proposte comunali di modifica dei PTP vigenti;

Tav. B – Tessuto Urbano; Tav. C – Beni lineari con fascia di rispetto 100 mt (ferrovia, tessuto urbano, percorsi panoramici).

Nella Carta per la Qualità non viene riportata alcuna prescrizione per il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto del pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato edificato, in assenza dei necessari titoli abilitativi, all'inizio degli anni Settanta del secolo scorso.

Successivamente i proprietari delle diverse unità immobiliare hanno presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28.02.1985.

A seguito dei due accessi eseguiti il 20.05.2023 e il 26.07.2023 presso l'Ufficio Condono di Roma Capitale e dalla documentazione ricevuta via mail dal suddetto ufficio a seguito della domanda di accesso atti presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica il sottoscritto ha riscontrato che:

- per l'immobile di cui trattasi la domanda è stata presentata al Comune di Roma, Circostrizione IV da **** Omissis ****, in data 28.02.1988 con protocollo n° 6385;
- all'istanza è stato attribuito, presso l'Ufficio Condono, l'identificativo del fascicolo con numero di protocollo 87/11216/0;
- l'istruttoria della pratica risulta completata e in data 17/01/2023 sul portale del SICER – Sistema informativo Condono Edilizio Roma (Sicer online) sono stati pubblicati gli importi da pagare a saldo, a cura dell'interessato, per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria;
- detti importi risultano essere € 218,51 per oblazione comunale, € 218,51 per oblazione statale, € 95,66 per oneri concessori, € 293,00 per diritti di segreteria, e quindi per un totale di € 825,68 (vedi All. I).

Di detto costo si è tenuto conto, e quindi detratto, dall'importo del Valore di mercato stimato per l'immobile pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio e in quanto tale è soggetto a vincoli ed oneri condominiali.

La sua caratura millesimale è la seguente

- Tab. A = 42,99 Mill.
- Tab. B,B = 42,99 Mill.
- Tab. C = 39,83 Mill.

Per quel che concerne la situazione debitoria per l'appartamento in oggetto nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.re dello stabile in data 14/0911/2023 (cfr. allegato L)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Barberino di Mugello n. 1, interno 2, piano 1
L'immobile oggetto del pignoramento fa parte del fabbricato di Via Barberino di Mugello n°1 che trova nel quadrante nord della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, all'interno del territorio del III Municipio di Roma nel quartiere denominato "Fidene". Il quartiere confina ad est con la zona urbanistica denominata Serpentara e ad ovest con quella dell'Aeroporto dell'Urbe. L'area si è sviluppata prevalentemente con edilizia spontanea, è ubicata in prossimità della via Salaria e i collegamenti pubblici con la città avvengono mediante tre linee bus e la linea ferroviaria FL1. Nei pressi del bene oggetto di pignoramento sono presenti diversi servizi commerciali. Da Via Barberino di Mugello, strada a senso unico priva di marciapiede, si accede all'androne del fabbricato da un piccolo cortile prospiciente la strada. Il fabbricato, costruito agli inizi degli anni Settanta del secolo scorso, è composto da un piano interrato e da sei piani fuori terra, complessivamente le sue finiture esterne sono di medio livello (facciate rivestite in cortina e balconi con parapetto in ferro) e il suo stato di conservazione può ritenersi discreto. Sono presenti tre appartamenti per piano serviti da un corpo scala provvisto di ascensore. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al primo piano, è identificato come interno n.2 ed è caratterizzato da doppio affaccio (verso Nord e verso Ovest). Si compone di corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno, una camera ed è dotato di un balcone, che si sviluppa per tutta la lunghezza dei suoi lati esterni, accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera da letto.
Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 256, Part. 215, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 170.100,00

- **VALORE COMMERCIALE AL MQ**

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite

un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni simili, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Barberino di Mugello (Roma), il suo valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2022.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata con il codice E41- Suburbana/ Fidene – Villa Spada (Via Radicofani). Per questa zona, relativamente alle abitazioni con stato conservativo "normale", i valori di mercato riferiti alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 1.600,00 e 2.500,00 €/mq (cfr allegato H). Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si è ritenuto opportuno considerare quale valore utile alla stima quello medio pari a 2.050,00 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Salaria Fidene Villa Spada Radicofani" Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2022. Per questa zona i valori di mercato riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 1.480,00 e 2.650,00 €/mq (cfr allegato H). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 2.065,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiale.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 2.100 e 2.400,00€/mq (cfr allegato H) con un valore unitario ponderato pari 2.185,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

$(\text{€/mq } 2.050 + \text{€/mq } 2.065 + \text{€/mq } 2.185) : 3 = \text{€/mq } 2.100,00$

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'appartamento, così come calcolata nel precedente capitolo "consistenza immobile", per il suddetto valore unitario si ottiene il valore di mercato (Vm) complessivo dell'immobile di cui trattasi : $Vm = \text{€/mq } 2.100,00 \times 81,00 \text{ mq} = \text{€ } 170.100,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Barberino di Mugello n. 1, interno 2, piano 1	81,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 170.100,00	100,00%	€ 170.100,00
				Valore di stima:	€ 170.100,00

Valore di stima della quota in vendita : € 170.100,00

A tale cifra andrà sottratto il costo per la regolarizzazione urbanistica che, come indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia corrisponde , corrisponde agli oneri che dovranno essere versati al Comune di Roma per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Inoltre per la determinazione del Valore finale del cespite andrà applicata una ulteriore decurtazione del 10% al valore precedentemente calcolato in ragione della sua vendita all'asta stante la mancata garanzia sui vizi che potrebbe presentare ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	825,70	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima della quota in vendita: € 152.264,30 in cifra tonda € **152.260,00**

Si rappresenta che qualora il Giudice decida di porre in vendita la sola quota pignorata, pari a 1/2 dell'intero, la stima del valore di tale quota risulta essere pari a : € 76.130,00

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

Roma, li 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrich Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ - All. A - Atto di provenienza
- ✓ - All. B - Visura catastale storica dell'immobile



- ✓ - All. C - Planimetria catastale dell'immobile
- ✓ - All. D - Documentazione fotografica dell'immobile
- ✓ - All. E - Planimetria rilievo dell'immobile
- ✓ - All. F- Estratto di mappa PRG
- ✓ - All.G – Certificazione ipocatastale - Ispezione ipotecaria
- ✓ - All. H - Valori mercato immobiliare
- ✓ - ALL. I - Documentazione Condoni Edilizio
- ✓ - All. L - Documentazione fornita dall'Amm.ne del Condominio

