
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 1382/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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

All'udienza del 11/03/2024, 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 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Rosa Govona n° 10, piano T

Il bene oggetto della procedura è costituito da un negozio che fa parte di un fabbricato condominiale edificato agli inizi degli anni Cinquanta del secolo scorso sito nel Comune di Roma nel lotto d'angolo delimitato da Via Rosa Govona e Via Laura Mantegazza.

Più precisamente si trova nel quartiere Portuense, Municipio XII, in zona che confina a nord con il quartiere Gianicolense/Monteverde, a ovest con Via dei Colli Portuensi e Villa Pamphilj, a sud con l'Ospedale San Camillo e ad est con Viale Trastevere, circoscrizione Gianicolense.

Si tratta di una zona residenziale che accoglie anche diverse attività commerciali ed è servita da diverse linee bus tra cui 871, 792, 791, 710 che collegano la zona con la vicina stazione FS "Trastevere" e con quelle centrali della città.

Il fabbricato condominiale ha accesso dal civico n° 12 Di Via Rosa Govona ed è composto da un piano terra, prevalentemente a destinazione commerciale, e soprastanti cinque piani a destinazione residenziale.

L'immobile pignorato è contraddistinto al Catasto come sub 2 della particella 156 presente al foglio 462.

Si trova al piano terra del fabbricato e vi si accede da Via Rosa Govona ed è caratterizzato da due vetrine, una delle quali dotata di porte d'accesso, distinte con i numeri civici 10 e 10/A.

Internamente si compone da un ampio vano principale, da un locale retro negozio/antibagno e da un piccolo bagno.

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

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Rosa Govona n° 10, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a ovest con marciapiede di Via Rosa Govona;
- a nord con l'androne del Condominio di Via R. Govona 12;
- ad est con l'appartamento int.1 sc. A del suddetto Condominio;
- a sud con il negozio distinto dal civico 8 di Via R.Govona 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	53,00 mq	61,50 mq	1,00	61,50 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,50 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario il giorno 18/04/2024.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell'elaborato accluso nella presente perizia (cfr allegato E) e sul quale è riportata anche l'indicazione delle diverse zone per cui è stata tratta documentazione fotografica cfr allegato D).

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

La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 53,00 mq e le superfici utili dei vani che lo compongono sono le seguenti: vano 1 (principale) mq 41.50, vano 2 (retro negozio/antibagno) mq 8.70, vano 3 (w.c.) mq 2.80.

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 61.50 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 (fino ad uno spessore max di m 0,50), la metà della superficie occupata dai muri

(fino ad uno spessore max di m 0,25)confinanti con gli spazi comuni o con altre unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 462, Part. 156, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 47 mq Rendita € 1.274,36 Piano T
Dal 20/07/2006 al 20/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 462, Part. 156, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 47 mq
Dal 20/07/2006 al 28/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 462, Part. 156, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 57 mq Rendita € 1.274,36 Piano T

Dalla visura catastale eseguita in data 22/03/2024 il bene risulta intestato per il 100% a **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	462	156	2	4	C1	3		47 mq	1274,36 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Nel corso del sopralluogo svolto il 18/04/2024 è stata constatata la conformità dello stato distributivo dei vani dell'immobile con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 28/12/2004.

(cfr allegati C/1 ed E).

Detta planimetria, redatta in scala 1:100, presenta comunque due lievi incongruenze rispetto allo stato reale dei luoghi, in quanto (cf. All.C/1 e All.E):

- a) non risulta riportata la finestra esistente nel bagno;
- b) nel medesimo vano è stata male rappresentata una risega presente sul muro esterno.

Lo scrivente ritiene che dette incongruenze siano da intendersi come errori di rappresentazione grafica in ragione del fatto che sulla precedente planimetria depositata al catasto (redatta nell'anno 1953) tali deformità non sussistevano (vedi All. C/2).

Tale difformità andrà rettificata come meglio specificato nel paragrafo inerente la regolarità edilizia dell'immobile.



PATTI

L'esecutato ha la piena disponibilità dell'immobile in oggetto per acquisto fattone con atto del 20/07/2006 Notaio Clemente Riccardo di Roma Rep.n.87469 Racc. n°12566 trascritto il 05/08/2006 Reg. Gen. 107765 Reg. Part. 65055.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.



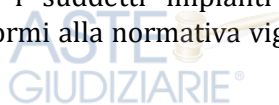
STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in evidente stato di abbandono e il suo stato conservativo risulta alquanto carente.

In più punti i tre vani dell'immobile presentano sulle pareti consistenti ammaloramenti causati da infiltrazioni idriche, dovute ad umidità di risalita, che hanno causato rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco. Le serrande degli infissi esterni risultano in mediocre stato di conservazione.

Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti idrico ed elettrico in quanto le utenze risultano distaccate.

Sarà indubbiamente necessario verificare e controllare i suddetti impianti e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei stessi al fine di renderli conformi alla normativa vigente per l'ottenimento delle relative certificazioni di conformità.



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

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale; durante il sopralluogo non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sugli immobili in argomento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato

Fondazioni: presumibilmente dirette realizzate su basi di magrone.

Strutture verticali: murature portanti

Solai: in latero- cemento

Copertura edificio : a terrazza

Pareti esterne : in muratura piena

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

Caratteristiche costruttive dell'immobile pignorato

Esposizione: il negozio si trova al piano terra ed ha unica esposizione rivolta ad Ovest.

Altezza utile: tutti i vani hanno un'altezza interna di circa m. 3,30.

I materiali utilizzati per le finiture sono di tipo economico.

Pareti: intonacate e tinteggiate nel vano principale e nel retro negozio/ antibagno; le pareti del bagno, nella sola parte dove sono presenti i sanitari, sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 1,40.

Pavimenti: nel vano principale e nel retro negozio/ antibagno i pavimenti sono in marmette; nel bagno è presente una pavimentazione in mattonelle di cotto 15 x 15 cm che è stato sovrapposto a quello in marmette.

Infissi esterni: nel vano principale l'infisso della porta d'ingresso a due ante è in alluminio anodizzato, l'altra finestra è in legno con vetri semplici così come quella del bagno.

Infissi interni: le due porte presenti sono di tipo economico in legno tamburato e verniciate.

Per quel che concerne gli impianti:

a)l'elettrico è di tipo esterno con tubazione a vista dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;

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

d)l'impianto di condizionamento presenta un motore esterno in prossimità dell'ingresso ed una unità interna split nel vano principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In data 19/04/2024 è stato eseguito con il Custode giudiziario il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato per prendere visione della sua consistenza fisica e del suo stato manutentivo.

L'accesso è avvenuto in presenza dell'Avv. ^{***}, intervenuto in nome e per conto dell'esecutato, che ha aperto la porta d'ingresso dell'immobile consentendone l'accesso.

Al momento dell'accesso il locale risultava libero da persone ma non da elementi di alcuni elementi di arredo e suppellettili vari; il tutto in mediocre stato conservativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1953 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2002 al 20/07/2006	**** Omissis ****	Atto amministrativo - Decreto di trasferimento del Ministero Economia e Finanze			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2002	263	1256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/2006	103514	62048
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Riccardo	20/07/2006	87469	12566
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/08/2006	107765	65055
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 2	03/08/2006	21166	1T		

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/08/2006
Reg. gen. 107765 - Reg. part. 28784
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Clemente Riccardo
Data: 20/07/2006
N° repertorio: 87470
N° raccolta: 12567

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 23/12/2022
Reg. gen. 167647 - Reg. part. 119321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, secondo 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 il fabbricato di cui fa parte l'immobile "de quo" ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo" Città Storica- tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7- Artt. 24, 25, 32 delle NTA (cfr allegato F).

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione;

Carta per la Qualità: Nessuna prescrizione;

Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) adottato dalla Giunta regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della legge regionale del paesaggio n. 24/98.

- Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani; Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.

- Tavola B: aree Urbanizzate del P.T.P.R.

L'immobile non ricade in zona con vincolo di protezione delle falde idriche e non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 pignoramento fa parte di un fabbricato edificato, per conto dell'I.N.P.D.A.I., agli inizi degli anni Cinquanta del secolo scorso e per il quale, al completamento dei lavori, è stata rilasciata in data 08/11/1952 dall'Ispettorato edilizio del comune di Roma regolare licenza di abitabilità (cfr allegato G/1).

Successivamente sono state presentate dal medesimo ente domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28.02.1985 per ampliamenti e/o cambi di destinazioni d'uso abusivi effettuati in alcune parti dello stesso edificio. I suddetti interventi abusivi hanno interessato pure l'immobile oggetto del pignoramento e pertanto anche per quest'ultimo è stata presentata domanda di sanatoria.

L'istanza è stata registrata dalla XV Ripartizione del Comune di Roma in data 17.02.1986 e alla stessa l'Ufficio Condono ha attribuito, quale identificativo del fascicolo, il numero 86/19973/011.

L'istruttoria della pratica è stata completata e in data 26/06/1998 è stata rilasciata all'I.N.P.D.A.I la concessione in sanatoria n° 120280 che ha autorizzato per l'immobile una destinazione commerciale di mq 46,75 (cfr allegato G/2).

Sempre con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile oggetto della procedura si evidenzia che nel corso del sopralluogo svolto il 18/04/2024 sono state constatate due lievi incongruenze fra il reale stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata al catasto (cf. All.C/1 e All.E). Più precisamente:

- a) non risulta riportata la finestra esistente nel bagno;
- b) nel medesimo vano è stata male rappresentata una risega presente sul muro esterno.

Lo scrivente ritiene che dette incongruenze siano da intendersi come errori di rappresentazione grafica in ragione del fatto che sulla precedente planimetria depositata al catasto (redatta nell'anno 1953) tali deformità non sussistevano (vedi All. C/2).

Tale difformità andrà rettificata presentando al Catasto, tramite tecnico incaricato previo dovuti riscontri e mediante la procedura Docfa, la planimetria corretta dell'immobile.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo di circa euro 1.000,00.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 410,00

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Rosa Govona 12 e in quanto tale è soggetto ad oneri condominiali.

La sua caratura millesimale è la seguente (cfr. allegato I):

- Tabelle generale = 37,09 Mill.

Per quel che concerne la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nell'estratto conto trasmesso allo scrivente dall'Amm.re dello stabile in data 31/07/2024 (cfr. allegato I)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Rosa Govona n° 10, piano T

Il bene oggetto della procedura è costituito da un negozio che fa parte di un fabbricato condominiale edificato agli inizi degli anni Cinquanta del secolo scorso sito nel Comune di Roma nel lotto d'angolo delimitato da Via Rosa Govona e Via Laura Mantegazza. Più precisamente si trova nel quartiere Portuense, Municipio XII, in zona che confina a nord con il quartiere Gianicolense/Monteverde, a ovest con Via dei Colli Portuensi e Villa Pamphilj, a sud con l'Ospedale San Camillo e ad est con Viale Trastevere, circonvallazione Gianicolense. Si tratta di una zona residenziale che accoglie anche diverse attività commerciali ed è servita da diverse linee bus tra cui 871, 792, 791, 710 che collegano la zona con la vicina stazione FS "Trastevere" e con quelle centrali della città. Il fabbricato condominiale ha accesso dal civico n° 12 Di Via Rosa Govona ed è composto da un piano terra, prevalentemente a destinazione commerciale, e soprastanti cinque piani a destinazione residenziale. L'immobile pignorato è contraddistinto al Catasto come sub 2 della particella 156 presente al foglio 462. Si trova al piano terra del fabbricato e vi si accede da Via Rosa Govona ed è caratterizzato da due vetrine, una delle quali dotata di porte d'accesso, distinte con i numeri civici 10 e 10/ A. Internamente si compone da un ampio vano principale, da un locale retro negozio/antibagno e da un piccolo bagno. Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente perizia (cfr allegato D -E).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 462, Part. 156, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 150.060,00

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 esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico - comparativo; il valore unitari stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza". Con tale

metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti: •dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; •dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona. Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):

- riduzione per pesi relative alla regolarizzazione catastale;
- adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
- adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.

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

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

L'Osservatorio del Mercato 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 2023.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata con il codice C13 - Semicentrale /Monteverde Nuovo (Via di Donna Olimpia). Per questa zona, relativamente ai negozi con stato conservativo "normale", i valori di mercato riferiti alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 1.950,00 e 2.900,00 €/mq (cfr allegato L/1). Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si è ritenuto opportuno considerare quale valore utile alla stima quello medio desumibile fra i suddetti valori indicati dall'OMI, e cioè 2.425,00 €/mq. - 2 - 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 1.666,00 e 3193,00 €/mq (cfr allegato L/2) con un valore medio 2.455,00 €/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.

-3- 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:

(€/mq 2.425,00,00 + €/mq 2.455,00 : 2 = €/mq 2.440,00

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 : $Vm = €/mq 2.440,00 \times 61,50 mq = € 150.060,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Rosa Govona n° 10, piano T	61,50 mq	2.440,00 €/mq	€ 150.060,00	100,00%	€ 150.060,00
				Valore di stima:	€ 150.060,00

Valore di stima: € 150.060,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 126.551,00

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 12/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. B - Visura catastale storica dell' immobile
- ✓ Altri allegati - All. C - Planimetrie catastali dell' immobile
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Planimetria rilievo dell'immobile
- ✓ Altri allegati - All. F- Estratto di mappa PRG



- ✓ Altri allegati - ALL. G - Titoli abilitativi costruzione
- ✓ Altri allegati - All.H – Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. I – Documentazione fornita dall’Amm.re del Condominio
- ✓ Altri allegati - All. L - Valori mercato immobiliare

