



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 724/2023 del R.G.E.

promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena spa - Siena NPL 2018 srl**

Codice fiscale: 14335321005



contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	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 .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11



All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cola di Rienzo n.162, scala A, interno 5, piano 3

L'immobile, appartamento con annessa cantina, si trova al centro di Roma, Via Cola di Rienzo n.162 Sc.A piano 3° int.5 e P.S1 int.5A. Il quartiere è quello di Prati, Municipio 1° ed il fabbricato si trova a breve distanza da emergenze architettoniche ed artistiche (900mt da P.zza San Pietro e Piazza del Popolo, 500mt da Castel Sant'Angelo). Le fermate di metropolitana più vicine sono quelle della metro A di Ottaviano e Lepanto entrambe a c.a. 800mt. Il parcheggio pubblico è decisamente difficoltoso, in compenso si hanno infrastrutture pubbliche e private ed esercizi commerciali in buona quantità ed in particolare di buona qualità specialmente nella Via Cola di Rienzo che si può definire come l'asse portante del quartiere Prati. La via viene inaugurata nei primi anni del 1900 anche se il quartiere era già previsto nel Piano Regolatore del 1883, successivamente all'Unità d'Italia. Il fabbricato fa parte di un isolato più grande ed è posto tra le vie Cola di Rienzo, Via Ovidio e Via Plinio. Si tratta di un edificio di 7 piani fuori terra che presenta le facciate del piano terra e primo a bugne in intonaco tinte di colore marrone ed i restanti piani anch'essi bugnati ad intonaco, ma meno evidenti e di colore chiaro. Il piano terra è caratterizzato da negozi (come in tutta la via) ed il portone di ingresso, in legno, al civ.162, occupa con il suo portale a tutto sesto, due piani del prospetto su Via Cola di Rienzo. Il piano 6° è coronato da una balconata continua su un cornicione aggettante. Le bucatore del piano 2° e 3° sono ornate da architravi in differenti stili. Tutte le finestre hanno cornici a stucco ad eccezione di quella del piano primo. Presenti persiane in legno alle finestre e porte finestre. In generale i prospetti appaiono in discreto stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Costituisce pertinenza dell'appartamento, la cantina n.5/A al piano S1 della medesima scala A.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cola di Rienzo n.162, scala A, interno 5, piano 3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

### CONFINI

L'appartamento confina con Via Cola di Rienzo, appartamento int.11 della scala B, vano scala A, terrazzo dell'appartamento int.12 scala C. La cantina confina con cantina int.4 corridoio comune e cantina n.6. I confini della cantina sono tratti dall'atto di compravendita in quanto non erano presenti numeri di cantina sulle porte.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,17 mq	96,44 mq	1	96,44 mq	3,20 m	3
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	3



Terrazza	22,73 mq	31,14 mq	0,1	3,11 mq	0,00 m	
Cantina	3,11 mq	3,55 mq	0,20	0,71 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie raggugiata della terrazza, a norma del DPR 138/1998, essa è stata calcolata al 30% per i primi 25mq ed al 10% per la restante superficie.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1977 al 05/12/1977	Soc.***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 2.340,00 Piano S1-3
Dal 05/12/1977 al 28/12/1979	Soc. ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 3.000,00
Dal 28/12/1979 al 29/06/1983	*****SRL	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 3.000,00
Dal 29/06/1983 al 01/01/1992	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 3.000,00
Dal 01/01/1992 al 23/10/2013	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 1.012,26
Dal 23/10/2013 al 05/04/2017	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.187,85 Piano S1-3
Dal 05/04/2017 al 23/08/2024	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2

	*****	Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.187,85 Piano S1-3
--	-------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	406	37	12	2	A2	3	4	116 mq	1187,85 €	S1-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'appartamento si riscontra, rispetto allo stato di fatto attuale, una differente disposizione del tramezzo tra S/P e ingresso e di una parte di parete tra ingresso e disimpegno.

Per quanto riguarda la cantina essa appare completamente differente rispetto al catastale.

Per entrambe le problematiche dovrebbe essere presentato un aggiornamento della scheda catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo l'appartamento e la cantina erano nella disponibilità dei proprietari.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo era in uno stato discreto.

L'immobile è in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Oltre il portone al civ.162 di Via Cola di Rienzo, si accede nell'atrio pavimentato in marmo con pareti intonacate e tinteggiate di colore ocra chiaro. Più oltre è presente la portineria e sul fondo si entra, tramite porta vetrata, nel cortile interno pavimentato in porfido a coda di pavone, sul quale affacciano le finestre interne degli appartamenti del fabbricato e dove è presente anche l'entrata della scala C. Il cortile, come vedremo, costituisce uno degli affacci dell'ampio terrazzo dell'appartamento pignorato. La scala A è invece direttamente sulla sinistra guardando la portineria, in fondo ad un andito dove sono presenti le scale e l'ascensore, saliti pochi gradini. Al piano terzo, il pianerottolo appare pavimentato in marmo come le scale e le pareti, in discrete condizioni, sono tinteggiate di colore ocra. L'appartamento in sintesi è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, terrazzo, disimpegno, bagno e letto. L'entrata è costituita da un portoncino blindato che immette nell'ingresso (c.a. mq3,86), pavimentato, come il S/P, in parquet, datato, ma in discrete condizioni. Sul fondo è presente un armadio a muro. Tutte le porte interne dell'appartamento sono datate, in legno tamburato scuro ed in particolare quelle del S/P e della cucina sono a vetri. Le pareti dell'ingresso, come tutto l'appartamento ad eccezione del bagno e della cucina, sono tinteggiate di colore giallo in condizioni mediocri. A destra dell'ingresso si accede al S/P (c.a. 31,25mq), tramite porta a vetri a due ante. L'ambiente è dotato di una finestra intera e di una mezza finestra (l'altra metà è a disposizione del bagno) che affacciano su Via Cola di Rienzo, con una buona visuale, mediamente panoramica. La stanza presenta una parete obliqua che, costituendo il confine del fabbricato su quello contiguo, è una caratteristica anche della cucina e del terrazzo. Sul lato opposto alle finestre è presente la porta a vetri della cucina (c.a. mq8,77) che presenta le pareti parzialmente rivestite (h=1,60mt c.a.) con monocottura apparentemente datata di cui una fila orizzontale con disegni. Al pavimento è montata una monocottura di colore blu 20x20 in discrete condizioni. Dalla cucina, con una porta finestra vetusta dotata di persiana in legno, si accede all'ampio terrazzo trapezoidale (c.a. mq47,73) pavimentato con un presunto clinker quadrato non in buone condizioni e caratterizzato dalla presenza di due canne fumarie (si presume del riscaldamento condominiale) in posizione piuttosto centrale. Sulla destra il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro piuttosto arrugginita: l'affaccio è sul cortile di accesso alla scala C, di cui si è trattato all'inizio della descrizione. Sulla sinistra è invece presente un largo parapetto in muratura ricoperto da una copertina piuttosto degradata e da mantenere. Qui ci si affaccia su altro cortile dell'isolato con vista su terrazze private e lastrici solari di copertura di altri corpi presenti nel cortile medesimo. Sul fondo della terrazza una vetrata retinata con struttura in ferro divide il terrazzo da altra porzione di differente proprietà relativa alla scala C. La terrazza è caratterizzata da una forte introspezione da parte degli immobili dell'isolato che affacciano sui due cortili. Dall'ingresso si accede alla zona notte (tutta pavimentata con moquette grigia (ad eccezione del bagno) dove un disimpegno distribuisce le restanti due stanze. Sulla destra si apre il bagno (c.a. mq 6,43), pavimentato con monocottura blu e rivestito (h c.a. 2,10mt) con presunto gres di colore chiaro con striscia perimetrale orizzontale di colore marrone. I sanitari appaiono non recenti ma in buono stato e costituiti da vasca, vaso con cassetta a zaino, bidet e lavabo. Della mezza finestra del bagno si è già detto, essa affaccia su Via Cola di Rienzo. Il bagno è dotato di scaldabagno e di sportello di accesso al soppalco del disimpegno. L'ultima camera è la camera da letto (c.a. mq21,23) con affaccio su Via Cola di Rienzo, pavimentata con moquette grigia e con pareti di colore giallo. Tutti i soffitti dell'appartamento sono tinteggiati di colore bianco. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio. Alla cantina si accede dal piano terra tramite porta che conduce alle scale di accesso per il piano seminterrato.



Al momento del sopralluogo non era presente luce elettrica nella cantina. L'immobile (c.a. mq3,11) mostrato dal comproprietario, è l'ultimo a sinistra ed è chiuso da una porta in lamiera zincata, come tutte le altre del locale cantine. Il cespite è costituito da un ambiente conformato ad "elle" con pavimento in clinker. Da quanto è stato possibile osservare, oltre ad essere ingombra di materiale essa è in cattivo stato manutentivo, negli intonaci delle pareti e nel pavimento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'appartamento era libero e nella disponibilità dei proprietari esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1983 al 05/04/2017	***** n. ***** *****i ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Saverio D'Orsi	29/06/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II: di Roma 1	20/07/1983	52232	39468
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/04/2017 al 22/08/2024	***** n. a ***** ***** il ***** _ **** ***** **** n. ***** il ***** _ **** ***** n. ***** i ***** _ ***** ***** n. a ***** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Romano Carmine di Napoli	05/04/2017	5911	4495
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Coinservatoria dei RR.II. di Roma	28/04/2017	48029	32109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 18/04/2008  
Reg. gen. 48857 - Reg. part. 9969  
Importo: € 1.600.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa - Siena NPL 2018 srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Chiari Roberto  
Data: 16/04/2008  
N° repertorio: 17417  
N° raccolta: 9512
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/11/2013  
Reg. gen. 107021 - Reg. part. 14977  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruoli  
Iscritto a Roma il 20/07/2015  
Reg. gen. 74445 - Reg. part. 12370  
Importo: € 500.419,52  
A favore di Equitalia sud  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 16/07/2015  
N° repertorio: 2983  
N° raccolta: 7115

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/07/2015  
Reg. gen. 89560 - Reg. part. 65758  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/06/2021  
Reg. gen. 33970 - Reg. part. 23599  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa - Siena NPL 2018 srl  
Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/07/2023  
Reg. gen. 91305 - Reg. part. 67188  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa - Siena NPL 2018 srl  
Contro \*\*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere importi che risultano essere pari a €.300,00 per la trascrizione del pignoramento e €.35,00 per iscrizione ipoteca volontaria.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma approvato con Del. C.C. 18 del 12/02/2008 il fabbricato risulta nel Sistema insediativo Città Storica - Tessuti di espansione Otto-novecentesca ad isolato - T4 artt.24-25-29 delle N.T.A..

La rete Ecologica non riporta prescrizioni.

La Carta per la Qualità lo individua al record 22-6 con cod.60003 - Morfologia degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca. Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. N.T.A. art.16.

Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio lo riporta alle seguenti tavole:

Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav.B: Aree urbanizzate del P.T.P.R. Lazio;

Tav.C: Tessuti urbani;

Tav.C: nulla.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**



Il fabbricato dei primi del '900 ha subito una ristrutturazione generale e totale interna, con progetto prot.5943 del 1975 approvato con Licenza n.601 del 1976 che ha comportato anche la richiesta e l'ottenimento del Nulla osta dell'allora Sovrintendenza alle Antichità di Roma n.3764 del 1975. Presentata nel 1978, variante 4172/78 approvata con parere favorevole del 03/10/1978.

L'appartamento e la cantina appaiono conformi alle planimetrie di progetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.824,00

In allegato estratti conto dei proprietari e bilancio preventivo 01/07/2023-30/06/2024.  
L'importo medio delle spese è tratto dal bilancio preventivo allegato.

## 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 Cola di Rienzo n.162, scala A, interno 5, piano 3  
L'immobile, appartamento con annessa cantina, si trova al centro di Roma, Via Cola di Rienzo n.162 Sc.A piano 3° int.5 e P.S1 int.5A. Il quartiere è quello di Prati, Municipio 1° ed il fabbricato si trova a breve distanza da emergenze architettoniche ed artistiche (900mt da P.zza San Pietro e Piazza del Popolo, 500mt da Castel Sant'Angelo). Le fermate di metropolitana più vicine sono quelle della metro A di Ottaviano e Lepanto entrambe a c.a. 800mt. Il parcheggio pubblico è decisamente difficoltoso, in compenso si hanno infrastrutture pubbliche e private ed esercizi commerciali in buona quantità ed in particolare di buona qualità specialmente nella Via Cola di Rienzo che si può definire come l'asse portante del quartiere Prati. La via viene inaugurata nei primi anni del 1900 anche se il quartiere era già previsto nel Piano Regolatore del 1883, successivamente all'Unità d'Italia. Il fabbricato fa parte di un isolato più grande ed è posto tra le vie Cola di Rienzo, Via Ovidio e Via Plinio. Si tratta di un edificio di 7 piani fuori terra che presenta le facciate del piano terra e primo a bugne in intonaco tinteggiato di colore marrone ed i restanti piani anch'essi bugnati ad intonaco, ma meno evidenti e di colore chiaro. Il piano terra è caratterizzato da negozi (come in tutta la via) ed il portone di ingresso, in legno, al civ.162, occupa con il suo portale a tutto sesto, due piani del prospetto su Via Cola di Rienzo. Il piano 6° è coronato da una balconata continua su un cornicione aggettante. Le bucatore del piano 2° e 3° sono ornate da architravi in differenti stili. Tutte le finestre hanno cornici a stucco ad eccezione di quella del piano primo. Presenti persiane in legno alle finestre e porte finestre. In generale i prospetti appaiono in discreto stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 37, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 461.750,00

#### CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico, con riferimento alle caratteristiche dell'immobile che seguono:

Peculiarità positive: zona centrale ricca di infrastrutture ed emergenze turistiche, immobile ottimale per messa a reddito, presenza di spazi esterni.

Peculiarità negative: necessità di opere di rinnovo, mancanza di parcheggi pubblici e traffico notevole della zona.

#### PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

#### PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 3,30% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto, è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria 0,10 - notevole età dell'edificio 0,10 pari a +0,20) e discendenti (particolari pregi architettonici o artistici, evoluto grado di finimento del fabbricato 0,10 - ubicazioni centrali 0,30 pari a - 0,40) operanti sul saggio medio pari al 3,50%: pertanto  $(0,20 + 3,50\% - 0,40) = 3,30\%$ .

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate che ragguagliate sono pari a mq84,56.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 5.000,00

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 5.000,00 x mq 107,76 = €538.800,00.

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €23,65, si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con il saggio di capitalizzazione di cui sopra, fornisce il seguente valore di stima arrotondato:

€/mq/mese 23,65 x mq 84,56 x  $(12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 3,30\% = €547.670,00$

#### VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale:

$(€538.800,00 + €547.670,00) / 2 = €543.235,00$ .

Il valore finale arrotondato, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà:

€543.235,00 x 0,85 = €461.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cola di Rienzo n.162, scala A, interno 5, piano 3	107,76 mq	4.284.985.152,00 €/mq	€ 461.750,00	100,00%	€ 461.750,00
				Valore di stima:	€ 461.750,00

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 29/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Stefanori Andrea

