
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Alessandro Pergoli Campanelli, nell'Esecuzione Immobiliare 1135/2024 del R.G.E.

contro

omissis

omissis



INCARICO

All'udienza del 2 gennaio 2025, l'arch. Alessandro Pergoli Campanelli, con studio in Roma, *omissis* veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 9 gennaio 2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. In data 18 aprile 2025 il G. E. autorizzava la proroga, richiesta dall'Esperto, fissando la nuova udienza al 12 novembre 2025.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Appartamento al piano V e VI sito in Roma (RM), Viale dell'Oceano Atlantico n. 29.**
- **Posto auto coperto al piano S1, Scala m - Interno 10, Via Giacomo Debenedetti n. 40-50.**

DESCRIZIONE

- **Appartamento** articolato su due livelli, ai piani quinto e sesto, collegati fra loro mediante scala interna, facente parte del fabbricato in Roma, avente accesso dal numero civico 29 (ventinove) di viale dell'Oceano Atlantico, scala "M", con ingresso distinto con il numero interno 10 (dieci), a loro volta composti: il piano quinto da tre camere e accessori, il piano sesto da una camera e accessori, oltre locale cantina posto al piano interrato del predetto fabbricato, con ingresso distinto con il numero interno 10 (dieci)/M.

- **Posto auto coperto** sito al piano interrato avente accesso carrabile dai numeri civici 40 (quaranta) e 50 (cinquanta) di via Giacomo Debenedetti, distinto con il numero interno 10 (dieci)/M.

Lotto 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Appartamento al piano V e VI sito in Roma (RM), Viale dell'Oceano Atlantico n. 29.**

Lotto 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Posto auto coperto al piano S1, Scala m - Interno 10, Via Giacomo Debenedetti n. 40-50.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che è presente in atti la certificazione notarile a firma del notaio *omissis* del 26 novembre 2024.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

omissis

Codice fiscale: *omissis*

Usufrutto (1/2)

omissis

Codice fiscale: *omissis*

Usufrutto (1/2)

omissis

Codice fiscale: *omissis*

Nuda proprietà (1/1)

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

omissis

Codice fiscale: *omissis*

Nuda proprietà (1/1)

CONFINI

Il Lotto 1 (appartamento) confina con viale dell'Oceano Atlantico, con via Giacomo Debenedetti, con l'appartamento interno 9 (nove) della stessa scala "M" e con l'appartamento interno 9 (nove) della scala "L, salvo altri. La cantina confina con il corridoio comune di accesso, con la cantina interno 3 (tre)/M e con la cantina interno 8 (otto)/M salvo altri.

Il Lotto 2 confina con la proprietà condominiale, con il posto auto n. 12 (dodici)/M e con il posto auto n. 3 (tre)/M., salvo altri.

CONSISTENZA LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione 5 piano		104mq	1,00	104,00 mq	V
Abitazione 6 piano		47 mq	1,00	47,00 mq	VI
Terrazzo		42 mq	0,25	10,50 mq	V
Ripostiglio/bagno		9,5 mq	0,50	4,75 mq	V
Cantina		6,8 mq	0,25	1,70 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:				168 mq	

Il bene, per le sue caratteristiche, non è agevolmente divisibile.



CONSISTENZA LOTTO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto		13,60 mq	1,00	13,60 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:				13,60 mq	

Il bene, per le sue caratteristiche, non è divisibile.

NB I coefficienti delle varie destinazioni sono quelli proposti dallo schema di perizia del sito "procedure.it" e laddove mancanti elaborati sulla base della migliore letteratura del settore..

DATI CATASTALI LOTTO 1

Dati identificativi								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Consistenza	Rendita	Piano
	861	429	27	5	A/2 ^a	7,5 vani	€ 1.626,84	S1 5-6

^a A/2: Abitazioni di tipo civile

Corrispondenza catastale

Non vi è piena corrispondenza fra la planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi a causa di alcune difformità interne quali: presenza di una parete con due porte fra la scala e il soggiorno e presenza di un bagno nel locale ripostiglio sulla terrazza.

DATI CATASTALI LOTTO 2

Dati identificativi								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Consistenza*	Rendita	Piano
	861	429	82	5	C/6 ^a		€ 126,89	S1

^a C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Corrispondenza catastale

Non vi è piena corrispondenza fra la planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi a causa di un cancello di chiusura del posto auto non presente in planimetria.



STATO CONSERVATIVO LOTTO 1

L'appartamento si trova in normali condizioni di uso.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 2

Il locale autorimessa, al cui interno si trova il posto auto coperto al momento del sopralluogo era oggetto di lavori di adeguamento impiantistico/ normativo non meglio identificati. Sul pavimento del posto auto è presente un tombino ed i segni di una traccia probabilmente effettuata per adeguare i sotto servizi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL LOTTO 1

Le finiture interne all'appartamento sono ordinarie in normali condizioni d'uso.

Di seguito si riporta una indicazione schematica delle caratteristiche costruttive prevalenti, realizzata sulla base dello schema proposto in perizia:

Fondazioni, strutture e solai: non si hanno elementi per determinare la natura o le condizioni delle fondazioni e delle strutture, tuttavia, all'esito del solo esame visivo si ipotizza che gli immobili abbiano una struttura portante in cls. armato.

Esposizione: l'appartamento si affaccia sui lati **Nord e Sud**.

Altezza interna utile: mt. 2,70 al piano quinto e 2,76/2,80 al piano sesto.

Pareti esterne: appaiono, sempre al solo esame visivo, in cls verniciate di colore bianco (cfr. *doc. Fotografica* allegata).

Pareti interne: La finitura delle pareti interne è prevalentemente di color bianco.

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno ed esterni in alluminio bianchi con inferriate apribili.

Soffitti: piani tinteggiati di colore bianco.

Pavimento: prevalentemente in listelli di legno (parquet di rovere) e vari tipi di ceramica.

L'impianto elettrico è dotato del cosiddetto 'salvavita' (cfr. *Allegati doc. Fotografica*), tuttavia non si conosce l'esistenza delle necessarie certificazioni. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo (a gas con caldaia in terrazza) del videocitofono e dell'aria condizionata, anche essi senza aver reperito alcuna certificazione che attesti il rispetto delle norme vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei sopralluoghi era occupato dall'esecutato e dalle due usufruttuarie, come meglio descritto nel verbale della Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili 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.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1984	Atto Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia *omissis*		Data	Repertorio N°	Raccolta
		Atto Notaio *omissis* in Roma	1/06/1984	21152	1690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/06/1984		41195

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2012	Donazione *omissis* Usufrutto (1/2) *omissis*Usufrutto (1/2) *omissis**omissis* nuda proprietà		Data	Repertorio N°	Raccolta
		Atto Notaio *omissis* in Roma	19/06/2012	39898	5624
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		omissis	06/07/2012		51870

Dati desunti dalla relazione notarile in atti del 26.11.2024 e dai documenti reperiti.

Dall'atto di provenienza (cfr. **Allegato 26**, Atto assegnazione rep. 21.152 raccolta 1690 del 1.06.1984 Notaio *omissis*) si rileva che *il Ministero per i Lavori Pubblici Comitato per l'Edilizia Residenziale ha concesso al Consorzio fra Cooperative Edilizie *omissis* – il contributo dello Stato e che il Sig. *omissis* ... è stato riconosciuto in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla Legge per ottenere in assegnazione uno degli alloggi.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dal notaio *omissis*, in atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (estinta il 22.10.2024)**
Iscritta il 20.02.2009
n. 5986
A favore di *omissis*
Contro *omissis*



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Iscritta il 14.11.2024

n. 102681

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

Altre formalità pregiudizievoli

(non cancellabili e stipulate ai fini della gestione del complesso immobiliare)

- Regolamento di condominio disciplinante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, depositato agli atti dal notaio *omissis* di Roma con verbale del 13 aprile 1984, n.19976 di repertorio, trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 21 detti al n. 27628 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale è inserito l'immobile di cui alla presente stima ricade, secondo l'esame degli elaborati (cfr. **Allegati** n. 19 - stralcio PRG) *Sistemi e Regole* del Piano Regolatore Generale del comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e controdedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel **Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3** norme tecniche di attuazione art. 44, 45, 48.

L'area è all'interno del **Piano di zona – 37, "Ferratella"** (ATTO ISTITUTIVO: Decreto Min. L.L.P.P. n. 3266/64; VARIANTE: Deliberazione C.C. 6922/1983; NUMERO VARIANTE: Ter).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito ai titoli edilizi in base ai quali è stato edificato l'intero complesso – di cui i beni oggetto di perizia sono una parte – sono state eseguite approfondite ricerche presso gli archivi edilizi del comune di Roma e dell'ufficio Speciale Condonò Edilizio (cfr. Allegati 9, 10, 11, 13, 14, 23, 24 e 25).

In data 11 febbraio 2025 è stato eseguito, previo appuntamento, l'accesso agli archivi del comune di Roma, *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, U.O. Permessi di Costruire* (prendendo visione e copia dei documenti allegati in perizia) dal quale emerge che il complesso sarebbe stato edificato dalla Cooperativa "Consorzio fra Cooperative Edilizie *omissis*" soc. nei comparti edificatori 56u, 57u e 58u del Piano di zona n. 37 '**Ferratella**' (legge 18 aprile 1963 n. 167) sulla base dei seguenti titoli:

- **licenza edilizia** rilasciata dal comune di Roma il **28 luglio 1975, n. 511**, (progetto protocollo n. 15667 del 1973) al Consorzio fra Cooperative Edilizie "***omissis***"
- **Variante n. 19890 del 12 maggio 1980** (prot n. 45752 del 17 novembre 1977) Dir Lav. Ing. ***omissis***
- **Variante n. 47431 del 16 novembre 1981 (prot. n. 28227/1980);** Dir Lav. I***omissis***



Sono stati poi eseguite apposite ricerche presso l'*Ufficio Speciale Condoni Edilizi* del comune di Roma, dalle quali è emerso che per l'immobile pignorato sono state presentate due domande di concessione edilizia in sanatoria, rispettivamente il:

- 27 novembre **1986**, n.231428 (protocollo ripartizione XV comune di Roma)
- 27 settembre **1994** n.1121

Per entrambe le domande è stato eseguito l'accesso agli atti (cfr. Allegati 9 e 25).

Per il condono del 1986, nonostante i solleciti, si è ancora in attesa di una risposta dell'Ufficio.

Per il condono del **1994** è stata reperita tutta la documentazione in atti, dalla quale emerge che è stata rilasciata il **29 novembre 1999 concessione edilizia in sanatoria n. 203247** per un **ampliamento di 8,90 m² di superficie residenziale al VI piano** (come risulta dai documenti reperiti e dal confronto fra la planimetria catastale del 1987, cfr. Allegato 4 con la planimetria catastale attuale, Allegato 5).

Il confronto fra gli elaborati grafici di progetto, quelli allegati alla domanda di concessione in sanatoria e le planimetrie catastali attuali evidenziano le seguenti differenze:

- al piano quinto vi è una parete non presente nel progetto, né nella successiva domanda di concessione in sanatoria;
- al piano quinto vi è un locale esterno diviso ed adibito in parte a bagno non presente nel progetto originario né nella successiva domanda di concessione in sanatoria.

Le difformità riscontrate fra la planimetria catastale e lo stato dei fatti si possono sanare pagando una sanzione amministrativa (**€ 1.000**) con la presentazione di una pratica (**CILA € 250 di diritti oltre il costo del tecnico forfettariamente stimabile in € 1.500**) e successivo accatastamento (**€ 50 di diritti oltre € 500 circa di spese tecniche**), per un totale stimato forfettariamente in **€ 3.500**.

Sulla base delle ricerche esperite il palazzo è dotato di licenza di **agibilità n. 198 del 23 novembre 1985, prot. 4081 del 1982** (cfr. Allegato 15).

Pertanto il costo di tali difformità e mancanze può quantificarsi sia decurtando € 3.500 dalla stima finale, che con la riduzione percentuale sul valore finale del bene che tenga conto anche della **"riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto" ai sensi dell'art. 568 del cpc, stimata in questo caso **nella misura del 10%**.

Dalle licenze edilizie e dalla successiva licenza di agibilità del 1985 si evince che la costruzione è posteriore al 01/09/1967.

VINCOLI / ONERI CONDOMINIALI

Non si conosce l'esistenza di vincoli al di fuori di quelli riportati nella normativa urbanistica vigente (PRG, PRIN, PTPR ecc.) e di quelli di cui agli atti trascritti riportati nel presente elaborato peritale e negli allegati (atti d'obbligo allegati 75, 76, 97 e 98).

In merito agli oneri Condominiali relativi al lotto 1, in data **9 aprile 2025** l'Amministratrice del Condominio *omissis* ha inviato il relativo bilancio preventivo 2025 dal quale si evincono oneri pari a € 1835 di cui 709 a titolo di conguaglio dell'esercizio precedente; alla data della comunicazione risultavano pagate le prime due rate pari a **€ 562**.

In merito agli oneri Condominiali relativi al lotto 2, in data **27 ottobre 2025** l'Amministratore del Condominio *omissis* ha inviato il relativo estratto conto (cfr. Allegato 138) dal quale si evince una regolarità nei pagamenti e un debito residuo pari a **€ 318**.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti:

LOTTO 1

- **Appartamento al piano V e VI sito in Roma (RM), Viale dell'Oceano Atlantico n. 29.**

DESCRIZIONE

- Appartamento articolato su due livelli, ai piani quinto e sesto, collegati fra loro mediante scala interna, facente parte del fabbricato in Roma, avente accesso dal numero civico 29 (ventinove) di viale dell'Oceano Atlantico, scala "M", con ingresso distinto con il numero interno 10 (dieci), a loro volta composti: il piano quinto da tre camere e accessori, il piano sesto da una camera e accessori, oltre locale cantina posto al piano interrato del predetto fabbricato, con ingresso distinto con il numero interno 10 (dieci)/M.

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

Valore di stima della piena proprietà del bene: **€ 475.000,00**

Valore di stima dell'usufrutto **€ 83.125** (determinato come di seguito)

***omissis*,**

nata a di anni 91 e mesi 11 **(ai fini della stima considerata di anni 92),**

Usufrutto (1/2) del valore del 15% della metà della piena proprietà (€ 237.500) pari a € 35.625

***omissis*,**

nata a di anni 83 e mesi 7 **(ai fini della stima considerata di anni 84),**

Usufrutto (1/2) del valore del 20% della metà della piena proprietà (€ 237.500) pari a € 47.500

Pertanto il **valore della nuda proprietà** sarà pari a € 475.000 - € 83.125 = € 391.875 arrotondato per difetto a **€ 390.000**

Valore di stima della nuda proprietà:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento ubicato in Roma (RM), Viale dell'Oceano Atlantico n. 29	168 mq	2321 €/mq	€ 390.000,00	100,00	€ 390.000,00
Valore di stima:					€ 390.000,00



LOTTO 2

- **Posto auto coperto al piano S1, Scala m - Interno 10, Via Giacomo Debenedetti n. 40-50.**

DESCRIZIONE

- Posto auto coperto sito al piano interrato avente accesso carrabile dai numeri civici 40 (quaranta) e 50 (cinquanta) di via Giacomo Debenedetti, distinto con il numero interno 10 (dieci)/M..

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

Valore di stima del bene: **€ 23.000,00**

Valore di stima dell'usufrutto **€ 4.025**

,
nata a di anni 91 e mesi 11 (**ai fini della stima considerata di anni 92**),
Usufrutto (1/2) del valore del 15% della metà della piena proprietà (€ 11.500) pari a € 1.725

nata a di anni 83 e mesi 7 (**ai fini della stima considerata di anni 84**),
Usufrutto (1/2) del valore del 20% della metà della piena proprietà (€ 11.500) pari a € 2.300

Pertanto il **valore della nuda proprietà** sarà pari a € 23.000 - € 4.025 = € 18.975 arrotondato per eccesso a **€ 19.000**

Valore di stima della nuda proprietà:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Posto auto coperto al piano S1, Scala m - Interno 10 ubicato in Roma (RM) Via Giacomo Debenedetti n. 40-50	13,6 mq	1.397 €/mq	€ 19.000,00	100,00	€ 19.000,00
Valore di stima:					€ 19.000,00

CRITERI DI STIMA

PREMESSE

Scopo della perizia è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Roma, **Viale dell'Oceano Atlantico n. 29 e Via Giacomo Debenedetti n. 40-50.**

A tal fine, dopo aver visionato l'immobile, eseguito un'accurata ricerca presso gli uffici **dell'Agenzia delle Entrate** (già N.C.E.U.) di Roma, confrontate le risultanze acquisite con lo stato dei luoghi e acquisiti i necessari parametri estimativi attraverso indagini d'archivio, analisi dei principali studi editi sul mercato immobiliare romano, ricerche eseguite presso la banca dati



dell'Osservatorio Immobiliare attraverso il software di geolocalizzazione **Geopoi**, la comparazione dei valori suggeriti dai principali operatori del mercato e dagli operatori locali sulla base dei valori attribuiti agli immobili analoghi in vendita anche nel medesimo contesto edilizio (e, in particolare, nella zona limitrofa al fabbricato) si espone, col presente atto il risultato della perizia tecnica estimativa effettuata, specificando analiticamente le metodologie estimative utilizzate.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare romano, così come l'intero mercato immobiliare nazionale nelle grandi aree urbane, a causa delle numerose crisi internazionali non ha ancora iniziato la tanto auspicata **fase di ripresa**. Le previsioni (fonte **NOMISMA, Osservatorio sul Mercato Immobiliare**) indicano che il mercato immobiliare italiano si starebbe lentamente avvicinando al punto di svolta; il dinamismo delle compravendite non ha ancora trainato i prezzi, nonostante qualche segnale di svolta seppur sporadico.

Il mercato immobiliare residenziale ha confermato nella prima metà dell'anno, oltre a una certa dinamicità sul fronte degli scambi, anche un'attenuazione della flessione dei valori e una stabilizzazione delle tempistiche di formalizzazione dei contratti.

Sia nel segmento della compravendita che in quello della locazione, le flessioni semestrali dei valori sono risultate molto contenute, specialmente nelle zone centrali e di pregio dove, in particolare per le abitazioni da ristrutturare, le variazioni dei prezzi hanno fatto registrare un ritorno in territorio positivo (rispettivamente **0,1% e 0,7%**).

I tempi medi di vendita sono rimasti quelli del 2024 per quanto riguarda le abitazioni da ristrutturare (**6,5 mesi**), mentre si sono allungati di circa un mese per le abitazioni nuove (**7,5 mesi**). I livelli di sconto sono rimasti stazionari per quanto riguarda le abitazioni usate (**14%**), soprattutto in virtù dell'azzeramento dell'effetto trattativa rispetto al prezzo di vendita, mentre risultano in leggero aumento per le abitazioni nuove (ora al **9,5%**).

METODOLOGIE ADOTTATE PER INDIVIDUARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODO ANALITICO

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato è opportuno mediare i dati raccolti con l'utilizzo di differenti metodologie estimative. In particolare è usuale avvalersi di almeno due metodi, fra loro concorrenti, così poi da mediare i risultati, affinché si riducano le probabilità di ottenere falsi valori. Il primo metodo adottato in questo caso è quello analitico. Si tratta d'una metodologia normalmente adoperata per determinare il valore dei beni che producono una rendita attraverso l'analisi della validità economica dell'investimento, ovvero dell'entità della rendita in funzione del capitale impiegato. Il rapporto fra queste due entità è il saggio di capitalizzazione, indicato con la lettera 'i'. Ne deriva che il valore finale (V) si ricaverà come rapporto

$$V = R / i$$

ove con '**R**' si indica la **rendita netta**, ottenuta epurando la rendita lorda degli oneri a carico della proprietà, quali tasse, manutenzione, servizi forniti dal proprietario, ammortamento, assicurazione, amministrazione, sfitti ed insolvenze. In questo caso specifico, per semplicità, adottando un valore del saggio di capitalizzazione lordo, si utilizza come dato base il più probabile canone d'affitto intero, ovvero la più probabile rendita lorda. È evidente la natura strettamente analitica di questo sistema di stima, che è più valido quanto più ci si riferisce a beni



d'impresa, quali possono essere immobili che per la loro natura producono reddito e quanto più i prezzi di affitto (ovvero la rendita del bene) siano legati a un mercato di libera contrattazione; in ogni caso, è un valido metodo di confronto per verificare i valori, più attendibili, (soprattutto per quanto riguarda le abitazioni, penalizzate da un mercato degli affitti timoroso e non sempre libero da vincoli normativi) desunti dall'analisi diretta dei prezzi medi per unità di misura proposti dal mercato immobiliare (metodo sintetico - comparativo).

SCELTA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Particolare importanza ha, in questo metodo la corretta scelta del saggio di capitalizzazione, in quanto un solo punto percentuale di differenza può portare a valori del tutto differenti; è evidente come a valori maggiori del saggio di capitalizzazione corrispondano capitali inferiori, ovvero investimenti con maggior rendita a parità di capitale impiegato. È il caso degli immobili d'impresa (uffici, negozi ecc.) che, notoriamente, rendono di più rispetto alle abitazioni e, quindi, hanno un saggio di capitalizzazione superiore. Il saggio di capitalizzazione scelto in questo caso, coerentemente con i dati prevalenti nel mercato immobiliare romano è del **5 % per l'abitazione e del 6 % per il box auto**

IL VALORE DI MERCATO COL METODO ANALITICO

Il valore per il bene di cui al lotto 1 s'è ottenuto applicando il saggio di capitalizzazione al più probabile canone d'affitto percepibile per l'appartamento: s'è considerato in base a indagini sul luogo, comparando le richieste per locali analoghi e in virtù delle condizioni dell'immobile, un canone mensile di circa **€ 14/mq**, mediato fra quelli minimi proposti dall'Agenzia del Territorio per la zona in esame rilevata con il software *GEOPOL* (cfr. Allegati n. 28) per il **secondo semestre del 2024** (con valori minimi di € 11,5/m² e massimi di € 19/m²), ovvero un valore medio di circa **€ 15/mq**. ed i valori proposti dal mercato immobiliare (cfr. **Allegati n. 30**, richiesta € 1600/mese, mq. 146, **canone mensile 15 €/m²**; **Allegati n. 31**, richiesta € 1900/mese, mq. 150, **canone 12,6 €/m²** - **Allegati n. 32**, richiesta € 1900/mese, mq. 125, **canone 15,2 €/m²**).

I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva precedentemente ricavata pari a circa 168 metri quadri indicano un valore complessivo di (168 mq * 14 € / mq * 12 x 100/5) **€ 564.480,00**.

Il valore per il bene di cui al **lotto 2** (posto auto) s'è ottenuto applicando il saggio di capitalizzazione al più probabile canone d'affitto percepibile: s'è considerato in base a indagini sul luogo, comparando le richieste per locali analoghi e in virtù delle condizioni dell'immobile, un canone mensile di circa **€ 10/mq**, mediato fra quelli minimi proposti dall'Agenzia del Territorio per la zona in esame rilevata con il software *GEOPOL* (cfr. Allegati n. 28) per il **secondo semestre del 2024** (con valori minimi di € 7/m² e massimi di € 12,5/m²). I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva precedentemente ricavata pari a circa 13,6 metri quadri indicano un valore complessivo di (13,6 mq * 10 € / mq * 12 x 100/6) **€ 27.200,00**.

METODO SINTETICO - COMPARATIVO

Con questo metodo di stima si attribuiscono invece congrui valori unitari alle superfici commerciali, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.



È evidente come fondamentale importanza assuma la scelta del valore più corretto; è altresì vero come questo metodo sia di sovente il più attendibile perché strettamente collegato con il mercato reale, nel quale viene normalmente adoperato per la sua estrema semplicità.

Il metodo sintetico-comparativo, basandosi su dati raccolti riferiti a immobili 'standard' per estensione e caratteristiche deve essere ulteriormente affinato, attribuendo una serie di punti di merito determinati come sommatoria di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche peculiari del fabbricato. Così procedendo si stima il valore di mercato unitario dell'immobile di valutazione applicando al valore tipo un coefficiente X che rapporti il prezzo standard al bene specifico oggetto della stima. Pertanto, una volta acquisito il prezzo unitario per metro quadro (o, in alcuni casi, legati ad un sistema più 'datato', ma meno preciso, per vani), scegliendo il più attendibile fra quelli proposti dai principali operatori del mercato e dall'analisi diretta su beni analoghi, si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare, analizzandone le singole caratteristiche e attribuendo ad ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

In questo caso sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche, riferite all'intero edificio:

a) *posizionali estrinseche*: sono in funzione dell'ubicazione dell'edificio. Si considerano: le qualità abitative della zona e le tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; l'accessibilità e l'ubicazione rispetto al centro urbano; la disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto.

b) *posizionali intrinseche*: si esamina il rapporto con l'intorno nel quale è inserito l'immobile, valutando eventuali servitù, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, esposizione.

c) *tecnologiche*: si considera: lo stato di conservazione del bene; la dotazione di impianti e servizi; la loro funzionalità; il grado delle finiture interne ed esterne.

d) *produttive*: la valutazione è in funzione dell'attitudine a produrre redditi coerenti con l'utilizzo attuale del cespite.

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

In questa sede vengono applicate le considerazioni enunciate nel paragrafo precedente, esponendo le motivazioni che sono alla base della scelta del valore X che s'è ritenuto opportuno applicare al valore medio di mercato.

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione rispetto alla zona in esame è omogenea con le altre abitazioni limitrofe.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo, in quanto l'immobile è posto all'ultimo piano.

c') tecnologiche: si è considerato un valore ridotto, in quanto l'immobile presenta impianti obsoleti e non si conoscono le certificazioni degli impianti.

d') produttive: si è considerato un valore massimo in quanto l'immobile nell'attuale distribuzione è funzionale al suo miglior utilizzo.



valore medio	caratteristiche Posizionali	estrinseche	Xpe =	0,30	(0,30);
valore medio	caratteristiche Posizionali	intrinseche	Xpi =	0,30	(0,30);
valore medio	caratteristiche tecnologiche		Xt =	0,10	(0,20);
valore medio	caratteristiche produttive		Xp =	0,20	(0,20).
Coefficiente totale			X	= 0,90	(1,00)

pertanto il coefficiente X risulta uguale a **0,90**, ovvero sul valore determinato si scontrerà una **riduzione del 10%**.

LA SCELTA DEI VALORI UNITARI

Analizzando con attenzione i dati statistici raccolti (in funzione dell'edificio da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, sono stati scelti i valori unitari utilizzati. Per completezza si riportano di seguito alcuni dei valori raccolti. L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre del 2024, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **D29 - microzona 79 "Periferica/EUR (VIALE EUROPA)"**, individuata grazie all'utilizzo puntuale del software *Geopoi*, con valori compresi fra i **3.100,00** e i **5.1000,00 €/m²** per le abitazioni con un valore medio di **4.1000,00 €/m²**.

Analizzando pertanto con attenzione i dati raccolti (in funzione dell'edificio da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona con un valore unitario medio di circa 3.176 €/mq (cfr. schede immobiliari di cui agli **Allegati 29, 33, 34 e 35**):

scheda Immobiliare 1, valore m² € 3.000
scheda Immobiliare 5, valore m² € 2.966
scheda Immobiliare 6, valore m² € 4.072
scheda Immobiliare 7, valore m² € 2.666

Analizzando pertanto con attenzione i dati raccolti (in funzione dell'edificio da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, s'è scelto come valore di riferimento unitario quello di 3.300,00 €/m² che, moltiplicato per il coefficiente X (precedentemente individuato uguale a **0,90**) porta il valore scelto pari a circa **2.970,00 €/m²**.

IL VALORE DI MERCATO COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO del lotto 1

Applicando il valore unitario così ricavato alla consistenza convenzionale precedentemente individuata in circa 168 mq si ricava un valore complessivo di **€ 498.960,00**.



IL VALORE DI MERCATO COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO del lotto 2

Analizzando con attenzione i dati statistici raccolti e confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, è stato scelto il valore unitario di **1.9000,00 €/m²**.

Per completezza si riportano di seguito alcuni dei valori raccolti. L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre del 2024, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **D29 - microzona 79 "Periferica/EUR (VIALE EUROPA)"**, individuata grazie all'utilizzo puntuale del software *Geopoi*, con valori compresi fra i **1.300,00** e i **2.5000,00 €/m²** con un valore medio di **1.9000,00 €/m²**.

Applicando il valore unitario così ricavato alla consistenza convenzionale precedentemente individuata in circa 13,6 mq si ricava un valore complessivo di **€ 25.840,00**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO del lotto 1

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 564.480,00** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 498.960,00** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in **€ 531.720,00**.

A tale importo va sottratto il costo delle opere di regolarizzazione stimate in € 3.500,00 ed una percentuale pari al **10% per la "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto"** ai sensi dell'art. 568 del cpc; a tale valore che tenga conto anche delle possibili problematiche statiche presenti (fessurazioni da valutare).

Pertanto il valore finale della piena proprietà del lotto 1 al netto di tale detrazione è pari a € 475.398,00 arrotondato per difetto a **€ 475.000,00** (quattrocentosettantacinquemila/00).

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO del Lotto 2

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 27.200,00** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 25.840,00,00** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in **€ 26.520,00**.

A tale importo va sottratta la percentuale pari al **10% per la "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto"** ai sensi dell'art. 568 del cpc; a tale valore che tenga conto anche delle possibili problematiche statiche presenti (fessurazioni da valutare).

Pertanto il valore finale della piena proprietà del lotto 2 al netto di tale detrazione è pari a € 23.868,00 arrotondato per difetto a **€ 23.000,00** (ventitremila/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 13.08.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Alessandro Pergoli Campanelli



ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|---|---|
| 1) visura storica appartamento.pdf | 25) Domanda accesso atti condono 1985.pdf |
| 2) visura storica box.pdf | 26) atto-assegnazione-a-socio-cooperativa.pdf |
| 3) Ricevuta Pagamento ricerca progetto.pdf | 27) nota-trascrizione-atto-di-donazione.pdf |
| 4) Ricerca Condono 29072_2025.pdf | 28) Quotazione Geopoi.pdf |
| 5) planimetria catastale sub 27 1987.pdf | 29) Scheda immobiliare 1.pdf |
| 6) planimetria catastale sub 82 1983.pdf | 30) Scheda immobiliare 2.pdf |
| 7) planimetria catastale sub 82.pdf | 31) Scheda immobiliare 3.pdf |
| 8) Atto provenienza.pdf | 32) Scheda immobiliare 4.pdf |
| 9) Ricerca Condono 29072_2025.pdf | 33) Scheda immobiliare 5.pdf |
| 10) Ricerca progetto 29440_2025.pdf | 34) Scheda immobiliare 6.pdf |
| 11) prenotazione appuntamento accesso atti.pdf | 35) Scheda immobiliare 7.pdf |
| 12) ricerca affitti.pdf | 36) Condono 1994 concessione edilizia sanatoria.pdf |
| 13) Ricevuta Pagamento ricerca progetto.pdf | 37) Condono 1994 bollettini pagamento.pdf |
| 14)
RicevutaPagamento_ac75eacc3441496eaaa4705e
ba217bfa.pdf | 38) Condono 1994 denuncia variazione catasto.pdf |
| 15) Visura Agibilità.pdf | 39) Condono 1994 dichiarazione sostitutiva.pdf |
| 16) visura catastale foglio mappa.pdf | 40) Condono 1994 dichiarazione.pdf |
| 17) Documentazione fotografica appartamento.pdf | 41) Condono 1994 doc aggiuntiva.pdf |
| 18) Documentazione fotografica box.pdf | 42) Condono 1994 documentazione fotografica.pdf |
| 19 b) stralcio PRG.pdf | 43) Condono 1994 domanda di condono.pdf |
| 19) stralcio PRG.pdf | 44) Condono 1994 modello redditi.pdf |
| 20) PDZ Ferratella.pdf | 45) Condono 1994 planimetria catastale.pdf |
| 21) Ferratella NTA.pdf | 46) Condono 1994 relazione descrittiva abuso.pdf |
| 22) Ricerca Convenzione Piano di zona37_Ferratella_.pdf | 47) Condono 1994 richiesta pagamenti aggiuntivi.pdf |
| 23) Ricerca domande concessione in sanatoria.pdf | 48) Condono 1994 scheda istruttoria.pdf |
| 24)
RicevutaPagamento_584a42118780497e84f19ae
8f532e6e9.pdf | 49) Condono 1994 scheda urbanistica e vincoli.pdf |



- | | |
|---|--|
| 50) Progetto 1977 Trasmissione progetto 77.pdf | 79) -calcolo cubatura.pdf |
| 51) Progetto 1977 Alloggio duplex 2.pdf | 80) -Commissione edilizia 1974.pdf |
| 52) Progetto 1977 assenza disabili motori.pdf | 81) -commissione edilizia.pdf |
| 53) Progetto 1977 Adobe Scan 7 apr 2025 (125).pdf | 82) -comunicazione concessione.pdf |
| 54) Progetto 1977 Alloggio duplex.pdf | 83) -comunicazione variante 1980.pdf |
| 55) Progetto 1977 Documentazione aggiuntiva.pdf | 84) -comunicazione variante.pdf |
| 56) Progetto 1977 Nulla osta 79.pdf | 85) -cover 15667 1973.pdf |
| 57) Progetto 1977 Scheda progetto.pdf | 86) -cover 1973.pdf |
| 58) Progetto 1977 Tav 1.2.pdf | 87) -cover 1980.pdf |
| 59) Progetto 1977 Copertina 1977.pdf | 88) -Dati tecnici progetto 1978.pdf |
| 60) Progetto 1977 Tav 1.1.pdf | 89) -Documentazione aggiuntiva.pdf |
| 61) Progetto 1977 Planimetria cantine.pdf | 90) -Domanda variante 1980.pdf |
| 62) Progetto 1977 Tav 1.3.pdf | 91) -domanda variante.pdf |
| 63) progetto 1980 Tavola 1.1.pdf | 92) -duplex 3 piano.pdf |
| 64) progetto 1980 Tavola 1.3.pdf | 93) -duplex.pdf |
| 65) progetto 1980 Tavola 1.9.pdf | 94) -ingresso progetto.pdf |
| 66) progetto 1980 Tavola 1.12.pdf | 95) -Licenza 511 1975 rilevazione statistica.pdf |
| 67) progetto 1980 Tavola 1.13.pdf | 96) -n o 1975.pdf |
| 68) progetto 1980 Tavola 1.14.pdf | 97) -Nota trascrizione.pdf |
| 69) progetto 1980 Tavola 1.2.pdf | 98) -Nota trascrizione 1980.pdf |
| 70) progetto 1980 Tavola 1.4.pdf | 99) -osservazioni.pdf |
| 71) progetto 1980 Tavola 1.7.pdf | 100) -piano cantine.pdf |
| 72) progetto 1980 TTavola 1.8.pdf | 101) -Progetto 1973.pdf |
| 73) progetto 1980 TTavola 1.10.pdf | 102) -Progetto 1977 plan generale.pdf |
| 74) progetto 1980 TTavola 1.11.pdf | 103) -Progetto 1977 sistemazione esterna.pdf |
| 75) -Atto marzo 1980.pdf | 104) -Progetto 1980 profili.pdf |
| 76) -atto d'obbligo.pdf | 105) -Progetto 1980 sezioni.pdf |
| 77) -Autorizzazione 1981.pdf | 106) -progetto duplex primo piano.pdf |
| 78) -calcoli cub.pdf | 107) -prospetto 1980.pdf |
| | 108) -prospetto consortile 1980.pdf |



109) -Rapporto 1973.pdf
110) -Rapporto 1980 (2).pdf
111) -Rapporto 1980.pdf
112) -relazione.pdf
113) -richiesta abitabilità interno 10.pdf
114) -richiesta concessione.pdf
115) -Richiesta n o 1979.pdf
116) -Richiesta variante 1980.pdf
117) -Richiesta variante.pdf
118) -rilascio concessione.pdf
119) -Scheda progetti.pdf
120) -sezione 2.pdf
121) -sezione a.pdf
122) -sezione bc.pdf
123) -sezione d.pdf
124) -sezione.pdf
125) -Sezioni 1980.pdf
126) -tavola prospetti.pdf
127) -Tavole 1973.pdf
128) -Tavole 1974.pdf
129) -trasmissione Atti d'obbligo notaio.pdf
130) -trasmissione progetti.pdf
131) -trasmissione progetto 1974.pdf
132) -Variante appartamenti.pdf
133) -VVF nulla osta.pdf
134) -vvf.pdf
135) estratto conto lotto 2
136) MYPAY_AVVISO_80143490581011
137) pagamento ape
138) APE attestato_20250814-058091-25524

