
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 964/2020 del R.G.E.
promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
Codice fiscale: 09339391006

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

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	5
Precisazioni	6
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.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20



INCARICO

All'udienza del 06/04/2022, 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 07/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocco Pagliara n.25, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile è in Roma, Via Rocco Pagliara n.25 Piano S1 int.A. La zona è situata a Nord-Ovest di Roma, nel XIV° Municipio, all'interno del GRA nel quartiere di Ottavia. L'immobile è a c.a. 400 mt dalla Via Trionfale e a c.a. 100 mt dalla Via Casal del Marmo. L'intorno è costituito da edilizia sorta per lo più spontaneamente, anche abusivamente, per la maggior parte di 3 piani fuori terra, con giardinetti o spazi esterni di pertinenza, perimetrali ed a confine con le strade. Queste ultime sono piuttosto strette, come quella in oggetto a senso unico, che limitano il passaggio ed in alcuni punti non permettono il parcheggio su strada. Molto limitati gli esercizi commerciali. La strada in oggetto ha illuminazione pubblica ma non marciapiedi e si caratterizza per costituire un anello con inizio e termine su via Casal del Marmo. Nel quartiere sono presenti le infrastrutture essenziali, anche se in numero limitato (poste, scuola, banca etc.). L'ospedale più prossimo è il San Filippo Neri sulla Via Trionfale a c.a. 1,5 km. Per quanto riguarda i trasporti pubblici, sono presenti autobus su Via Casal del Marmo e la ferrovia Roma-Viterbo FL3 con fermata Ottavia a c.a. 400 mt dall'edificio.

Il fabbricato è costituito da una palazzina di tre piani fuori terra rivestita a cortina in laterizio scuro con balconi sul fronte e corpo scala centrale suddiviso in due distinti civici dei quali, quello di destra guardando la facciata, è il n.25 del quo. Sul fronte strada sono presenti le due aree di pertinenza dei piani terra separate dai due passaggi comuni per le entrate nei due distinti civici. Le facciate a cortina sono in discrete condizioni. Le aree di pertinenza ed i passaggi comuni sono su strada delimitate da muretti in tufo con ringhiere in ferro. I due corpi scala sono entrambi illuminati da finestre. Su strada presenti i citofoni. Oltre il cancelletto in ferro del civ.25 un breve percorso porta al portone di ingresso, in ferro e vetro, riquadrato da rivestimento in marmo, così come il suo gemello del civ.23. I due percorsi dei differenti civici sono separati da basso muretto con ringhiera in ferro. Una bassa finestra sul muro di separazione del giardinetto del piano terra con il percorso comune, corrisponde, come vedremo più avanti, ad un ambiente dell'immobile del piano seminterrato de quo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocco Pagliara n.25, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art.567 C.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Vano scala, altra proprietà del civ.23, rampa esterna civ.25, Via Rocco Pagliara.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,63 mq	57,65 mq	1,00	57,65 mq	3,00 m	S1
Cantina	18,21 mq	23,00 mq	0,45	10,35 mq	2,50 m	S1
Area esterna	12,11 mq	12,42 mq	0,10	1,24 mq	0,00 m	S1



Soppalco non praticabile	6,20 mq	7,84 mq	0,33	2,59 mq	1,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2003 al 16/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 1116, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 360,23 Piano s1 Graffato si
Dal 16/07/2004 al 30/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 1116, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 360,23 Piano s1 Graffato si
Dal 30/04/2008 al 30/08/2022		Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 1118, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 360,23 Piano s1 Graffato si

A seguito di fusione del 16/10/2003, modifica identificativo ed esatta rappresentazione grafica del 24/02/2004 e attribuzione di corte urbana del 14/06/2004 l'immobile assume i seguenti identificativi, graffati tra loro, del foglio 177:

Appartamento: Part.1116 Sub.504

Cantina: Part.1118 sub.503

Corte esterna: Part.471 sub.505.

Essi, come indicato in visura storica che si allega, derivano dai sub.3 e 4 degli stadi precedenti, ora soppressi, .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	177	1118	503	6	A4	4	4,5	55 mq	360,23 €	s1	si
	177	1116	504		A4						si
	177	471	505		A4						si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si riscontra corrispondenza tra la planimetria catastale e la situazione di fatto. Si segnala differente distribuzione interna, spostamento della cucina nella cantina, presenza di soppalco con apertura di una finestra prospiciente l'ingresso comune dell'edificio, trasformazione di porta finestra in finestra, chiusura della porta della cantina sul vano scala e messa in comunicazione dell'appartamento con la cantina. Necessario un aggiornamento della planimetria a seguito di regolarizzazione urbanistico edilizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza della documentazione art.567 secondo comma c.p.c..

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Ad eccezione del bagno, in discrete condizioni e del soggiorno, il resto dell'appartamento è decisamente in mediocre/cattivo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al di là del portoncino a vetri dell'ingresso comune su strada, ci si trova in un piccolo atrio che immette direttamente nel vano scala senza ascensore, pavimentato in marmo di colore chiaro (pedate) e scuro (alzate e zoccolature). Le pareti sono tinteggiate di colore bianco in condizioni discrete. Scendendo una rampa di scale si raggiunge il portoncino di ingresso dell'int.A (dotato di sola serratura di sicurezza), al piano S1, oltrepassato il quale si accede all'ingresso, unico ambiente con il soggiorno (c.a. 20,79mq), di fronte al quale si apre il bagno (c.a. 4,62mq). Il soggiorno, con portafinestra prospettante sulla corte esterna di pertinenza (Sud-Est), è tinteggiato di colore ocra ed ha pavimenti in laminato color rovere. Il tutto in mediocri condizioni. Il bagno, è rivestito e pavimentato con mattonelle di gres in buone condizioni ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno in discrete condizioni. E' inoltre dotato di finestra sulla corte retrostante del fabbricato (Nord-Est). Dal soggiorno si accede direttamente ad un ambiente adibito a camera da letto singola (nonostante le misure non siano regolamentari, c.a. mq6,38, ex cucina) pavimentata con lo stesso laminato del soggiorno e la cui tinta non è ben percepibile per l'ingombro della mobilia che la copre (presunto ocra). L'ambiente è dotato di finestra sulla corte esclusiva. Dal soggiorno si accede ad un lungo e stretto corridoio (c.a. mq6,30), pavimentato con lo stesso laminato, controsoffittato ed illuminato tramite faretti e tinteggiato in colore chiaro, in discrete condizioni. A sinistra si apre la seconda camera da letto (L2 c.a. mq9,46) tinteggiata di colore ocra, pavimentata in laminato e dotata di finestra su corte esclusiva (il tutto in mediocri condizioni). Tramite porta a soffietto sul fondo del corridoio si accede alla cucina/pranzo, realizzata nella ex cantina. Pavimentata anch'essa con il medesimo laminato, è un ambiente (c.a. mq13,81) con una finestra sull'area esterna esclusiva ed un'altra (solo sportello privo di infisso) sulla rampa esterna. La zona cottura è sul fondo angolo Sud. L'ambiente risulta in cattive condizioni specie nelle tinte. Su meno della metà della cucina, verso la porta di ingresso sul corridoio, è realizzato un soppalco di c.a.6,20mq ed altezza pari a c.a.90 cm, utilizzato come ripostiglio. Presente, in esso, la finestra bassa prospettante sull'ingresso dell'edificio. Annesso alla cucina ed aperto su di essa è presente un ulteriore piccolo ambiente (c.a. 4,40mq), ad una quota leggermente più bassa, con intonaci decisamente fatiscenti per l'umidità, soffitto voltato ed altezza c.a. 1,80. Esso è utilizzato come ripostiglio. Accessibile dal L1 e dal soggiorno, l'area esterna di proprietà esclusiva (c.a. 12,11mq) è costituita da una stretta e lunga striscia di lastrico alla medesima quota dell'appartamento fronteggiante L1, L2 ed il S. Sul lato rampa è delimitata dal muretto di sostegno della rampa medesima, provvisto di corrimano e rete leggera in fil di ferro. Coperta da tettoia in ferro e lastre tipo policarbonato verde sorretta anche da esili pilastri in profilati di ferro, sul fondo opposto alla strada l'area si interrompe con un cancelletto, per poi proseguire sino all'angolo del fabbricato. L'appartamento è privo di riscaldamento, monta serramenti esterni in legno vetro singolo vetusti, ed interni in legno tamburato verniciato. Gli impianti non sono a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutata e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/06/1963 al	n. il	Compravendita



16/07/2004	e n. il propr. per 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Italo Gazzilli	26/06/1963	28552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	10/07/1963	58759	40621
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2004 al 30/04/2008	n. il propr. per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gallori Luigi	16/07/2004	21308	5024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	21/07/2004	81652	52103
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/04/2008 al 30/08/2022	nato nelle il propr. per 1/2 e nata nelle il propr. per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gazzanrti Pugliese di Cotrone	30/04/2008	57495	33359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	07/05/2008	57581	31896
		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 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 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/05/2008
Reg. gen. 57582 - Reg. part. 11415
Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00
A favore di Banca UCB S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Gazzanti Pulgiese di Cotrone
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 57496
N° raccolta: 33360

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 26/10/2020
Reg. gen. 106358 - Reg. part. 73158
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 l'edificio ricade nel Sistema Insediativo Città da Ristrutturare, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt.51-52-53), Print Residenziale Mun XIX n.1 Ottavia (Mun XIV).

Rete Ecologica e Carta per la qualità non riortano prescrizioni.

Piano Territoriale Paesistico Regionale Lazio:

Tav.A - Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav.B- Aree Urbane del PTPR

Tav.C- Tessuto Urbano (Carta dell'uso del Suolo)

Tav.D- Proposta comunale di modifica dei PTP vigenti: accolta con prescrizioni.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile nasce nel 1975, come indicato sulla documentazione di sanatoria.

Relativamente all'immobile, in data 30.04.1986 viene presentata da precedenti proprietari domanda di sanatoria per cambio di destinazione da cantina a residenza ed ampliamento con realizzazione di cantina, protocollata dall'UCE con prot.120962 del 1987. Viene rilasciata concessione in sanatoria con prot.312552 del 26.02.2004.

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.

Rispetto alla situazione del 2004 (come si evince da planimetria catastale ed elaborato grafico allegati alla documentazione di sanatoria), allo stato attuale si riscontrano le seguenti difformità:

- Differente distribuzione interna con spostamento della cucina nella cantina – da segnalare la camera da letto ex cucina non regolare per la superficie inferiore ai minimi del regolamento edilizio;
- Chiusura della porta della cantina sul vano scale ed apertura della porta di accesso alla stessa sul fondo del corridoio dell'appartamento con conseguente accorpamento tra cantina e appartamento stesso;
- Realizzazione di soppalco in cucina;
- Apertura della piccola finestra della cucina su rampa dell'edificio;
- Apertura di finestra del soppalco su ingresso dell'edificio;
- Trasformazione di porta finestra della cantina (attuale cucina), prospettante su area esterna esclusiva, in finestra;
- Realizzazione di tettoia in plexiglass traslucido su area esterna esclusiva.

Al momento non risultano presentate pratiche edilizie per l'autorizzazione delle suddette opere.

In data 18.02.2022 è stata emessa dal Comune di Roma Mun.XIV con Rep.CT/314/2022 e Prot.CT/16896/2022 una Determinazione Dirigenziale avente per oggetto l'ingiunzione rimuovere o demolire le suddette opere non regolari (ad eccezione della finestra su entrata condominiale (evidentemente non rilevata). Alcune opere sono sanabili, altre no.

Regolarizzazioni.

Alcune mancate conformità alla concessione in sanatoria non sono regolarizzabili:

- la trasformazione della cantina in ambiente pranzo con cucina (per cambio di destinazione d'uso non consentito);
- la trasformazione della vecchia cucina nel L1 (per l'irregolare superficie di mq 6,38, inferiore ai minimi 9,00mq – da specificare che l'ambiente non può neanche essere considerato un ripostiglio, per la presenza della finestra;
- la realizzazione del soppalco nell'attuale cucina (per l'insufficiente altezza all'intradosso – c.a. 2,00mt in luogo



dei minimi 2,40mt regolamentari);

- la tettoia sull'area esterna di proprietà esclusiva (i pilastri di sostegno configurano una tettoia e non una pensilina e pertanto l'opera necessiterebbe di deposito al genio civile che non prevede sanatorie);
- infine l'apertura tra attuale cucina (ex cantina) e l'appartamento per non consentita messa in comunicazione orizzontale di appartamento con cantina.

Per tali opere si deve prevedere il ripristino non risultando regolarizzabili. Per quanto riguarda la chiusura della porta tra vano scala e cantina, essa dovrà inoltre essere ripristinata per consentire l'accesso alla cantina altrimenti priva di comunicazione una volta richiuso il passaggio interno con l'appartamento.

Altre opere sono invece regolarizzabili:

- la differente distribuzione interna;
- la trasformazione della portafinestra della cantina in finestra e la realizzazione delle finestre su rampa e su accesso comune.

Sia per il ripristino degli abusi non regolarizzabili che per le regolarizzazioni di cui sopra, sarà necessario presentare una richiesta di autorizzazione attraverso pratica di Segnalazione Certificata di Attività (S.C.I.A.) per opere da eseguire (ripristini, opera di risanamento conservativo) e sia per le opere eseguite sanabili.

Per quanto riguarda i costi, essi sono i seguenti:

-Spese istruttoria €501,24.

-Sanzione (per la realizzazione finestre e tettoia) che è pari al doppio del contributo costo di costruzione dell'opera (L.R. Lazio n.1 del 27/02/2020), con un minimo di €1.000,00. Quest'ultimo è calcolato secondo la formula: $Ce \times (R1+R2+R3)/100$ dove Ce rappresenta il computo metrico estimativo delle opere (riportato sotto), pari ad €854,07 e, tra le parentesi, i tre coefficienti di individuazione delle caratteristiche del fabbricato (pari a 6,00).

Sanzione = $(€854,07 \times 6,00)/100 = €51,24 \times 2 = €102,48$.

Applicando i minimi, la sanzione sarà pertanto pari ad €1.000,00.

-Spese tecniche presunte €1.500,00.

Totale costi di regolarizzazione: €3.001,24

COMPUTI METRICI PER DETERMINAZIONE SANZIONE

Le spese di ripristino sono state calcolate con computi metrici basati su Prezziario Regione Lazio 2022. Ove non reperibili gli specifici costi delle lavorazioni saranno determinati attraverso l'analisi del prezzo (N.P.: materiale, mano d'opera e Spese Generali ed Utile d'Impresa (S.G.U.I.) del 26,5%) .

- Computo metrico costo opere di realizzazione finestra piccola cucina e finestra su accesso dell'edificio.

A 3.01.3. Taglio a forza di muratura per limitate quantità, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguito a mano con l'ausilio di martello demolitore, per ripresa in breccia, a piccoli tratti, apertura di vani ed eliminazione di riseghe, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi, e a condutture pubbliche e private, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.3.a. muratura in mattoni pieni

mc € 203,48 x mc0,16 = €32,55

3.03.5. Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che



dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica.

A 3.03.5.a. compreso il carico a mano
ton € 23,65 x ton0,30 = €7,09

A 3.03.7. Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri.

A 3.03.7.a. rifiuti inerti non recuperabili
ton € 11,00 x ton 0,30 = €3,30

A 17.01.1.

Ferro in profilati laminati a caldo di qualsiasi sezione e dimensione (seire IPE, IPN, HEA, HEB, HEM, UPN), fornito e posto in opera in conformità alle norme CNR 10011, comprese piastre, squadre, tiranti, bullonatura con bulloni di qualsiasi classe o saldatura, eventuali tagli e fori, le opere provvisorie, le opere murarie per la posa in opera ed ogni altro onere e magistero:

A 17.01.1.a. in acciaio Fe360B
kg € 3,12 x kg40,00 = €124,80

A 12.01.3. Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza, , su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi

A 12.01.3.a. con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia
mq € 26,60 x mq3,00 = €79,80

A 15.01.3.

Copertine con gocciolatoio in lastre di pietra naturale dello spessore di 3 cm con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilature, sigillature:

A 15.01.3.b. travertino
mq € 80,57 x mq0,78 = €62,84

A 17.02.4.

Infissi in ferro per porte e finestre in profilati scatolati, costituita da telaio a muro dello spessore di 10/10 di mm con superficie a battuta, soglia opportunamente sagomata per ricevere le battute, di



rialzo della soglia in pietra e per assicurare il perfetto e continuo sgocciolamento dell'acqua piovana e di condensa, parti apribili a battente normale ed anche con sopra-luce a vasistas dello spessore di 10/10 di mm, completi di regoletti fermavetro con viti autofilettanti, di cerniere della lunghezza di 80 mm, ad ali incassate fuori vista, in lamiera di acciaio rinforzato con perni e rondelle in ottone, di zanche laminari di ancoraggio ai muri, di cremonese con organo di movimento all'interno del profilato scatolare con maniglia a leva in lega metallica pressofusa cromata o verniciata con resine epossidiche, compasso ad asta di manovra nel caso di infissi con apertura a vasistas, con manopole di ottone, in opera, compresa una passata di vernice antiruggine al cromato di zinco ed ogni onere e magistero.

I profilati tubolari saranno a tenuta stagna realizzata dalla sigillatura dei bordi delle lamiere per mezzo di un cordone di doppio aggraffaggio interno, continuo, ribattuto; esclusi soltanto i vetri:

A 17.02.4.a. in profilati normali fino a 2,00
mq kg € 10,59 x kg20,00 = €.211,80

Totale costi opere di esecuzione finestre €.522,18

•Computo metrico relativo alla sostituzione della portafinestra cucina con una finestra.

A 3.02.28

Smontaggio di infissi in ferro, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi

mq € 13,43 x mq3,00 = €.40,29

A 12.01.3. Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza, , su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi

A 12.01.3.a. con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia
mq € 26,60 x mq3,00 = €.79,80

A 17.02.4.

Infissi in ferro per porte e finestre in profilati scatolati, costituita da telaio a muro dello spessore di 10/10 di mm con superficie a battuta, soglia opportunamente sagomata per ricevere le battute, di rialzo della soglia in pietra e per assicurare il perfetto e continuo sgocciolamento dell'acqua piovana e di condensa, parti apribili a battente normale ed anche con sopra-luce a vasistas dello spessore di 10/10 di mm, completi di regoletti fermavetro con viti autofilettanti, di cerniere della lunghezza di 80 mm, ad ali incassate fuori vista, in lamiera di acciaio rinforzato con perni e rondelle in ottone, di zanche laminari di ancoraggio ai muri, di cremonese con



organo di movimento all'interno del profilato scatolare con maniglia a leva in lega metallica pressofusa cromata o verniciata con resine epossidiche, compasso ad asta di manovra nel caso di infissi con apertura a vasistas, con manopole di ottone, in opera, compresa una passata di vernice antiruggine al cromato di zinco ed ogni onere e magistero.

I profilati tubolari saranno a tenuta stagna realizzata dalla sigillatura dei bordi delle lamiere per mezzo di un cordone di doppio aggraffaggio interno, continuo, ribattuto; esclusi soltanto i vetri:

A 17.02.4.a. in profilati normali fino a 2,00
mq kg € 10,59 x kg20,00 = €.211,80

Totale costi opere sostituzione portafinestra €.331,89

Pertanto il totale del Computo metrico estimativo di realizzazione opere da sanare sarà: €.854,07 (importo finalizzato alla determinazione della sanzione di cui sopra).

COMPUTO METRICO PER DETERMINAZIONE COSTI DI RIPRISTINO MATERIALE (DEMOLIZIONE SOPPALCO, SPOSTAMENTO CUCINA, CHIUSURA PORTA TRA CANTINA E APPARTAMENTO, RIAPERTURA PORTA TRA CANTINA E VANO SCALA E DEMOLIZIONE TETTOIA)

Le spese di ripristino sono state calcolate con computi metrici basati su Prezziario Regione Lazio 2022. Ove non reperibili gli specifici costi delle lavorazioni saranno determinati attraverso l'analisi del prezzo (materiale, mano d'opera e Spese Generali ed Utile d'Impresa (S.G.U.I.) del 26,5%) .

•Computo metrico estimativo per demolizione soppalco.

3.01.15

Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.15.a. in legno mq € 5,16 x 7,76mq = €.40,04

A 3.02.5.

Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresi la smuratura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, escluso il solo calo in basso.

kg € 0,57 x kg155,31 = €.88,53

A 3.01.9.

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:



A 3.01.9.e. cartongesso spessore fino a 12,5 mm
mq € 4,13 x mq3,01 = €.12,43

A 3.01.10

Demolizione di controsoffitti in genere, sia orizzontali che
centinati:

A 3.01.10.a. gesso e relativo supporto
mq € 6,97 x mq7,76 = €.54,08

Smontaggio di infissi in ferro, calcolato sulla superficie, inclusa
l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura
delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione
degli elementi

mq € 13,43 x mq 1,00 = €.13,43

A 3.03.2

Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di
qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo
trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato
dalla D.L., su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito,
in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento
dislivelli:

A 3.03.2.a valutazione a volume
mc € 43,90 x 1,00mc = €.43,90

A 3.03.5

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che
dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del
rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo,
di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato
compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il
successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica.

A 3.03.5.a compreso il carico a mano
ton € 23,65 x ton0,5 = €.11,82

A 3.03.7

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o
discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici
attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il
costo del trasport. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere
attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con
dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di
quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento
dei rifiuti a soggetti autorizzati

legno (EER 17 02 01)

A 3.03.7.h a recupero

kg € 0,44 x kg 120 = €.52,80

materiali da costruzione a base di gesso diversi da quelli di cui
alla voce codice CEER/EER 17 08 01 (EER 17 08 02)

A 3.03.7.a.1 a recupero

kg € 1,08 x kg150,64 = €.162,69



N.P. Trasporto strutture portanti (travi) a discarica compresi oneri
Mano d'opera: 2 op. 1 liv. €/h.23,99 x 2h = €.95,96
Oneri discarica c.a. €.50,00
S.G.U.I. : 95,96 x 26.5% = €.25,42
Sommano: 171,38

A 12.01.16.

Risarcimento di intonaco lesionato su pareti e compresi la preventiva rimozione della parte lesionata, la pulizia e il lavaggio del fondo, la ricarica e l'esecuzione dell'intonaco esistente ,e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi
mq € 30,03 x mq3,00mq = €.90,09

A 20.01.9.

Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura:

A 20.01.9.a. con stucco emulsionato
mq € 6,20 x mq 41,24 = €.255,68

A 20.01.10.

Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione
mq € 1,81 x mq41,24 = €.74,64

A 20.01.13.

Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura:

A 20.01.13.a. su superfici interne:
A20.01.13.a.1. con pitture viniliche
mq € 5,16 x mq41,24 = €.212,79

Totale opere di demolizione soppalco: €.1.284,30

•Computo metrico estimativo per nuovo spostamento cucina in L1

N.P. Intervento di idraulico per rimozione impianti gas e idrico dall'attuale cucina (ex cantina) con chiusura tubazioni di adduzione e scarico. Ripristino del vecchio impianto idrico e gas (adduzione e scarico) nell'attuale camera da letto L1, comprese opere murarie, dato completo e a norma con rilascio di certificazione conformità.

Materiale: materiale idraulico malte, certificazioni: €.250,00
Mano d'opera: n.1 op. idraulico x €/h30,22 x 8h = €.241,76
S.G.U.I.: €.491,76 x 26,50% = €.130,31
Sommano: €. 622,07

• Computo metrico per riapertura porta cantina su vano scala.

A 3.01.9.

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi



natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.9.e. cartongesso spessore fino a 12,5 mm
mq € 4,13 x mq2,00 = €8,26

A 3.03.2

Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli:

A 3.03.2.a valutazione a volume
mc € 43,90 x 0,50mc = €21.95

A 3.03.5

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica.

A 3.03.5.a compreso il carico a mano
ton € 23,65 x ton0,2 = €4,73

A 3.03.7

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati

materiali da costruzione diversi da quelli di cui alla voce codice CEER/EER 17 08 01 (EER 17 08 02)

A 3.03.7.a.1 a recupero
kg € 1,08 x kg200,00 = €216,00

A 12.01.16.

Risarcimento di intonaco lesionato su pareti e compresi la preventiva rimozione della parte lesionata, la pulizia e il lavaggio del fondo, la ricarica e l'esecuzione dell'intonaco esistente, e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi

mq € 30,03 x mq2,40 = €72,07



A 20.01.9.

Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pittura, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura:

A 20.01.9.a. con stucco emulsionato

mq € 6,20 x mq 2,40 = €.14,88

A 20.01.10.

Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione

mq € 1,81 x mq30,00 = €.54,30

A 20.01.13.

Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura:

A 20.01.13.a. su superfici interne:

A20.01.13.a.1. con pitture viniliche

mq € 5,16 x mq30,00 = €.154,80

A 16.01.1.

Controtelaio in abete dello spessore di 25 mm, in opera, completo di idonee grappe per l'ancoraggio alla muratura e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte:

A 16.01.1.e. di larghezza fino a 15 cm

m € 11,88 x m 5,00 = €.59,40

A 16.01.8.

Bussola in legno ad una o più partite, con o senza sopralluce fisso o apribile a vasistas, costituito da telaio maestro (circa 80x45 mm) fissato al controtelaio in abete, e da parti mobili intelaiate (minimo 80x45 mm), anche con fasce intermedie tamburate, rivestito sulle due facce con pannelli o compensati lisci, compresi e compensati nel prezzo mostre, cornici, cerniere pesanti in ottone anche cromato, una serratura a scrocco con chiavi a doppia mandata, maniglie e relative piastre e bocchette in ottone anche cromate, asta di manovra con maniglia, compassi in ottone anche cromato per vasistas e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte, in opera compresa verniciatura:

A 16.01.8.a.

con telaio in legno di abete rivestito con pannelli di legno di pioppo:

A 16.01.8.a.1. ad un'anta

mq € 219,85 x mq 2,00 = €.439,70

Totale riapertura porta cantina-vano scala = €.1.046,09

• Computo metrico per chiusura porta tra appartamento e cantina

Muratura di mattoni dello spessore superiore ad una testa con malta a 3 ql di calce per mc di pozzolana, retta o curva ed a



qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature, spigoli, riseghe, ecc. e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte:

A 9.02.1.a. con mattoni pieni comuni
mc € 319,27 x mc 0,63 = €.201,14

Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza, , su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi

A 12.01.3.a.
con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia
mq € 26,60 x mq 4,00 = €.106,40

A 20.01.9.
Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura:

A 20.01.9.a. con stucco emulsionato
mq € 6,20 x mq 15,00 = €.93,00

A 20.01.10.
Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione
mq € 1,81 x mq15,00 = €.27,15

A 20.01.13.
Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura:

A 20.01.13.a. su superfici interne:
A20.01.13.a.1. con pitture viniliche
mq € 5,16 x mq15,00 = €.77,40

Totale chiusura porta tra cantina e appartamento = €.505,09

• Computo metrico demolizione tettoia

N.P. Demolizione della tettoia tramite taglio dei profilati, disinstallazione delle lastre, carico e trasporto a discarica compresi costi discarica.

Materiale: materiale di uso comune e costi discarica €.100,00
Mano d'opera: n.2 op. comuni x €/h23,99 x 8h = €.383,84
S.G.U.I.: €.483,84 x 26,50% = €.128,21
Sommano: €.612,05

Totale demolizione tettoia = 612,05

Totale Computo metrico estimativo ripristini: €.4.069,60



RIEPILOGO:

Totale costi di regolarizzazione: €3.001,24

Totale costi di ripristino abusi non regolarizzabili: €4.069,60

TOTALE DA DETRARRE AL VALORE DEL CESPITE: €7.070,84

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 815,02

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 815,02

Si è provveduto in data 14.09.2022 a richiedere informazioni all'Amministrazione reiterando la richiesta in data 27.10.22. Con la sua risposta (che si allega) si evince che il Condominio evidentemente costituito di recente, è al primo anno di bilancio, che riporta un preventivo generale di €3.250,00. Non sarebbero presenti tabelle millesimali e tanto meno spese straordinarie, come neanche debiti gestionali preesistenti.

Le spese per l'appartamento sopra riportate, sono relative al primo anno di gestione.

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 Rocco Pagliara n.25, interno A, piano S1
L'immobile è in Roma, Via Rocco Pagliara n.25 Piano S1 int.A. La zona è situata a Nord-Ovest di Roma, nel XIV° Municipio, all'interno del GRA nel quartiere di Ottavia. L'immobile è a c.a. 400 mt dalla Via Trionfale e a c.a. 100 mt dalla Via Casal del Marmo. L'intorno è costituito da edilizia sorta per lo più spontaneamente, anche abusivamente, per la maggior parte di 3 piani fuori terra, con giardinetti o spazi esterni di pertinenza, perimetrali ed a confine con le strade. Queste ultime sono piuttosto strette, come quella in oggetto a senso unico, che limitano il passaggio ed in alcuni punti non permettono il parcheggio su strada. Molto limitati gli esercizi commerciali. La strada in oggetto ha illuminazione pubblica ma non marciapiedi e si caratterizza per costituire un anello con inizio e termine su via Casal del Marmo. Nel quartiere sono presenti le infrastrutture essenziali, anche se in numero limitato (poste, scuola, banca etc.). L'ospedale più prossimo è il San Filippo Neri sulla Via Trionfale a c.a. 1,5 km. Per quanto riguarda i trasporti pubblici, sono presenti autobus su Via Casal del Marmo e la ferrovia



Roma-Viterbo FL3 con fermata Ottavia a c.a. 400 mt dall'edificio. Il fabbricato è costituito da una palazzina di tre piani fuori terra rivestita a cortina in laterizio scuro con balconi sul fronte e corpo scala centrale suddiviso in due distinti civici dei quali, quello di destra guardando la facciata, è il n.25 del quo. Sul fronte strada sono presenti le due aree di pertinenza dei piani terra separate dai due passaggi comuni per le entrate nei due distinti civici. Le facciate a cortina sono in discrete condizioni. Le aree di pertinenza ed i passaggi comuni sono su strada delimitate da muretti in tufo con ringhiere in ferro. I due corpi scala sono entrambi illuminati da finestre. Su strada presenti i citofoni. Oltre il cancelletto in ferro del civ.25 un breve percorso porta al portone di ingresso, in ferro e vetro, riquadrato da rivestimento in marmo, così come il suo gemello del civ.23. I due percorsi dei differenti civici sono separati da basso muretto con ringhiera in ferro. Una bassa finestra sul muro di separazione del giardinetto del piano terra con il percorso comune, corrisponde, come vedremo più avanti, ad un ambiente dell'immobile del piano seminterrato de quo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 1118, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4, Graffato si - Fg. 177, Part. 1116, Sub. 504, Categoria A4, Graffato si - Fg. 177, Part. 471, Sub. 505, Categoria A4, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.297,00

Preliminarmente si riassumono quelle che sono le caratteristiche positive e negative peculiari del bene.
Peculiarità positive: buona pezzatura per modesta messa a reddito; relativa vicinanza con la Stazione FM3.

Peculiarità negative: piano seminterrato, problematiche di umidità, dotazioni e finiture vetuste ed in mediocre/cattivo stato, mancanza di riscaldamento, irregolarità urbanistico-edilizie, zona periferica, lontananza dal centro e dalle principali infrastrutture cittadine, problematiche di parcheggio.

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

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 4,85% 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 in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, precario stato di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali statiche e strutturali non sicure 0,10 - esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 - notevole età dell'edificio 0,10 - quota poco elevata dal piano stradale 0,10 - particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 - ubicazione periferica 0,40 pari a +1,00) e discendenti (previsione di migliorie infrastrutturali della zona 0,05 - costi di produzione in aumento 0,05 - tendenza al ribasso del saggio di profitto del settore produttivo dell'industria edilizia 0,05 pari a - 0,15) operanti sul saggio medio pari al 4,00%: pertanto $(1,00+4,00\%-0,15) = 4,85\%$.

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

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 per l'immobile il valore di €/mq 1.200,00.

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

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times \text{mq } 71,83 = \text{€}86.196,00.$$

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 €400,00, 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 i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

$$\text{€/mq/mese } 6,77 \times \text{mq } 59,07 \times (12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 4,85\% = \text{€}74.528,00.$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

$$(\text{€}86.196,00 + \text{€}74.528,00) / 2 = \text{€}80.362,00$$

Detraendo i costi di regolarizzazione urbanistica e quelli relativi ai necessari ripristini come sopra determinati:

$$\text{€}80.362,00 - \text{€}7.070,84 = \text{€}73.291,16$$

Il valore finale arrotondato dell'immobile al netto della detrazione art.568 c.1° C.p.c. del 15% pertanto sarà:

$$\text{€}73.291,16 \times 0,85 = \text{€}62.297,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Rocco Pagliara n.25, interno A, piano S1	71,83 mq	867,28 €/mq	€ 62.297,00	100,00%	€ 62.297,00
Valore di stima:					€ 62.297,00

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 21/11/2022

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

