

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Integrazione perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 622/2020 del R.G.E.

promossa da

contro

INTEGRAZIONE PERITALE

La presente integrazione riguarda esclusivamente lo stato manutentivo dell'immobile ed il suo valore attualizzato. E sostituisce i corrispettivi paragrafi dell'elaborato peritale già depositato in data 04/02/2022.

LE INTEGRAZIONI SONO:

- Aggiornamento delle visure storiche catastali;
- Aggiornamento le ispezioni telematiche;
- Aggiornamento del valore di stima del lotto con la stessa metodologia già applicata inserendo nuovi dati reperiti sulle fonti ufficiali e ricerche sui valori di vendita del mercato immobiliare attuale;
- Analisi dello stato di vetustà dell'immobile.

SOMMARIO

INCARICO	2
PREMESSA	2
DESCRIZIONE	3
PRECISAZIONI LOCALE GARAGE CONDOMINIALE	5
CONSISTENZA	7
LOTTO UNICO	8
TITOLARITÀ	9
STATO CONSERVATIVO	10
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	11



INCARICO

All'udienza del 08/10/2021, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 04/02/2022 veniva depositato l'elaborato peritale.

In data 17/03/2025 il G.E. disponeva:

*"Letto il ricorso in riassunzione depositato dal creditore*** nella procedura esecutiva iscritta con R.G.E. n. 622/2020, esaminato il fascicolo telematico della richiamata procedura esecutiva, fissa l'udienza del 5 giugno 2025 per la riassunzione della procedura e per l'esame della perizia e l'autorizzazione alla vendita delegata ex art. 569 c.p.c.."*

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 e 5 con annessa cantina al piano S1 individuata con il numero 14.

Preliminarmente all'udienza per la riassunzione il sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario hanno effettuato ulteriore sopralluogo presso il compendio pignorato il giorno 13.05.25 per verificare lo stato dei luoghi già descritto nell'elaborato peritale depositato in data 04/02/2022. Dall'analisi della perizia di stima Già depositata emergono le seguenti problematiche:

1. Visure storiche catastali non aggiornate;
2. Ispezioni telematiche non aggiornate;
3. Quotazione dei beni pignorati troppo datata per l'andamento del mercato immobiliare Romano e per la zona dinamicità ed appetibilità immobiliare della zona interessata.

Pertanto salvo diversa disposizione del G.E. si è ritenuto utile ai fini del procedimento procedere a:

4. Aggiornare le visure storiche catastali;
5. Aggiornare le ispezioni telematiche;
6. Aggiornare la stima del lotto con la stessa metodologia già applicata inserendo nuovi dati reperiti sulle fonti ufficiali e ricerche sui valori di vendita del mercato immobiliare attuale;
7. Analizzare lo stato di vetustà dell'immobile.



DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 75, nel territorio del Municipio Roma I, Quartiere XV della Vittoria facente parte di un edificio composto da 15 unità immobiliari a carattere prettamente residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato un superattico. L'immobile distribuito su due piani, quarto (attico) e quinto (super attico) collegati tramite scala interna è individuato catastalmente con l'interno 15 ed è composto al piano quarto da ingresso tre camere, tre bagni un disimpegno e tre ripostigli di cui uno finestrato e terrazza a livello e al piano quinto da locale soggiorno, zona pranzo ampio locale cucina, wc e terrazzo a livello, l'ingresso ai due piani, avviene anche tramite il vano scala condominiale. L'immobile dispone di un locale cantina al piano S1 individuata con il n. 14 e dell'uso a rotazione di un locale ad uso garage (per questi beni vedere nota). Il tutto per una superficie commerciale di mq 225,98, con esclusione del locale ad uso garage che ha propria individuazione catastale e non risulta oggetto di pignoramento.

Il bene staggito è parzialmente* individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, subalterno 501, zona censuaria 4, categoria catastale A/2, consistenza 10,5, vani superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq e confina al piano quarto con distacco verso Via R. Zandonai, appartamento int. 13 al sub. 13, vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, al piano quinto (superattico) distacco verso Via R. Zandonai su due lati, vano scala condominiale e distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, la cantina n. 14 al piano S1 confina con connettivo comune su due lati, cantina n. 13, locale centrale termica salvo altri e più esatti confini.

L'appartamento dispone in quota 33/200 di proprietà catastale di un appartamento ex portierato al piano S1 con categoria catastale A/4 di 3,5 vani catastali e rendita 596,51.

* Nella consistenza catastale e nella relativa scheda dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

NOTA SULLA CRONISTORIA BENE STAGGITO E SUE PERTINENZE

- L'edificio contenente i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato***
- In data 24/10/1962*** assegna il bene staggito in locazione alla Sig.ra*** con patto di futura vendita e specificatamente: alloggio in Roma, Via R. Zandonai n. 75, contrassegnato con il numero interno quindici del lotto B/3, individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14, composto da quattro camere, cucina, bagno, cameretta, w.c., terrazzo a livello, locale sovrastante ad uso deposito con annesso terrazzo a livello, diritto al posto macchina nel locale condominiale sito al piano interrato, nella descrizione dei confini si cita "la cantina confina con int. 13, spazio condominiale, centrale termica, corridoio di accesso salvo altri;
- In data 17/06/1963 il locale garage condominiale con scheda catastale n. 0058742 assume un identificativo al catasto fabbricati proprio con il sub. 16 particella 334 del foglio 232;
- In data 02/08/1977 il bene staggito individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14 e relativi accessori viene trasferito alla Sig.ra*** con atto di riscatto e di assegnazione in proprietà tramite autentica di firme dal Notaio Franco Maria Gargiulo del 02/08/1977 rep. 11160;
- Nell'atto di assegnazione non viene però catastalmente identificato il locale garage condominiale, locale all'epoca dell'assegnazione già inserito agli atti del Catasto fabbricati del Comune di Roma;
- L'appartamento al piano quarto e quinto originariamente individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14, dopo denuncia di variazione catastale del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, in sostituzione della denuncia di variazione prot. 93902/85 irreperibile, assume per frazionamento catastale i seguenti identificativi catastali:
 - sub. 17 alla particella 43 del foglio 232 appartamento int. 14 al piano quarto e S1;
 - sub. 18 alla particella 43 del foglio 232 appartamento int. 15.
- In data 04/11/1987 con atto Notaio SAMMARTANO in Roma rep. 42271, la Sig.ra*** dona per l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto alla Sig.ra *** l'appartamento al piano quinto subalterno 18 int. 15, identificativo generato con denuncia di variazione del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, donazione così descritta in atto "appartamento sito al piano quinto distinto con il numero interno quindici (int.



15) composto da salone, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio, terrazza”;

- Dal 18/10/2006 l'originaria particella 43 varia a particella 334;
- Da visura storica estratta in data 05/12/2021 la cronistoria degli intestatari sul locale garage condominiale dal 27/02/2014 riporta*** proprietà per 33/200 fino al 07/07/2014;
- In data 24/02/2006 con protocollo RM 0152892 i subalterni 17 e 18 generati con variazione catastale del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, vengono soppressi e per fusione creano il seguente identificativo catastale – foglio 232, particella 43 (ora 334), subalterno 501 categoria A/2 consistenza 10,5 vani. Nella soppressione dei precedenti subalterni con conseguenziale creazione di nuovo identificativo sub. 501 nella scheda catastale e quindi nella consistenza dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987;
- Gli intestatari catastali del sub 501 risultano*** usufrutto per 1/*** usufrutto per 1/2 e*** proprietà per 1/1 – i diritti reali ed oneri inseriti agli atti del catasto risultano errati rispetto agli atti di provenienza;
- Atto di assegnazione alla Sig.ra*** del 02/08/1977 con autentica di firma a firma del Dott. GARGIULLO Notaio in Roma, rep. 11160 registrato a Roma il 22/08/1977 al n. 009843 dell'intera proprietà del sub. 14 alla particella 43, ora 334;
- Atto di donazione a rogito Notaio Sammartano del 04/11/1987 rep. 42271 per l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto del sub. 18 - generato dal frazionamento catastale del sub. 14 – alla Sig.ra*** ;
- L'atto di pignoramento la relativa trascrizione e il certificato notarile riportano le quote di proprietà come da visura catastale del sub 501;
- La Sig.ra *** risulta deceduta in data *** e la figlia Sig.ra *** il chiamato all'eredità non ha ancora perfezionato un'accettazione né espressa né tacita;

In conclusione per la riconducibilità dell'automatica estensione del pignoramento del bene principale alle pertinenze ed agli accessori, si ritiene salvo diversa indicazione del G.E. riconducibile agli atti del pignoramento il locale cantina (bene riportato catastalmente nella stessa scheda planimetrica di impianto del bene principale) in quanto bene all'attualità privo di un proprio identificativo catastale per errore di variazione catastale, all'epoca della costituzione dell'identificativo catastale sub. 501, come meglio esplicitato nel corpo della presente nota e in quanto bene di proprietà esclusiva dell'esecutato in base agli elementi contenuti nel titolo di acquisto.

Diversamente per il locale uso garage in quanto bene in possesso di un proprio identificativo catastale sin dal 17/06/1963, benché dalla lettura dell'atto di assegnazione si evinca il carattere di pertinenzialità al sub. 14 (subalterno di impianto appartamento) valorizzando l'intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, si ritiene salvo diversa indicazione del G.E. che la mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, del un bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario, un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 cod. civ. ed alla estensione del pignoramento alla specifica pertinenza. Per il locale garage condominiale individuato al sub. con il sub. 16 particella 334 del foglio 232, sulla cui riconducibilità all'oggetto del pignoramento si attendono le indicazioni del G.E. si procede comunque alla sua descrizione e valutazione nel paragrafo precisazioni.

Per le problematiche collegate alle quote pignorate, pignoramento di quota inferiore nei confronti della Sig.ra *** usufrutto in quota pari a 1/2 e pignoramento in quota eccedente per la Sig.ra *** nuda proprietà dell'intero e usufrutto di una quota pari a 1/2 per la specificità del caso – il bene verrebbe comunque trasferito nella sua interezza - si attendono le indicazioni del G.E.



PRECISAZIONI LOCALE GARAGE CONDOMINIALE

Locale garage condominiale individuato al sub. con il sub. 16 particella 334 del foglio 232, sulla cui riconducibilità all'oggetto del pignoramento si attendono le indicazioni del G.E.

a) DATI GENERALI E UBICAZIONE – Locale ad uso garage condominiale posto al primo interrato sito in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 73 con superficie di parcheggio per circa 225 mq, servito da rampa carraia scoperta con accesso da Via R. Zandonai n. 73 tramite cancello carraio motorizzato. l'accesso carraio al locale garage avviene tramite basculante motorizzata dalla rampa carraia e tramite porta taglia fuoco dal vano scala condominiale. Nel locale garage condominiale possono trovare parcheggio circa 9 autoveicoli e tre motocicli. L'autorimessa per la sua superficie complessiva inferiore a 300 mq non rientra nell'obbligo ai fini antincendio del D.P.R. 151/2011 ma deve rispettare la circolare del Ministero dell'Interno, dip. VV.F., prot. 18 dicembre 2020, n. 17496 - Requisiti tecnici antincendio per autorimesse con superficie non superiore a 300 mq;

b) CONFINI – il locale confina con distacco verso Via Riccardo Zandonai, vano scala condominiale e connettivo cantine, distacco verso edifici alle particelle 107 e 110 al foglio 232, distacco verso edificio particella 13 al foglio 232, salvo altri e più esatti confini;

c) CONSISTENZA IMMOBILE - consistenza circa di mq 243,00 lordi (corrispondente alla superficie catastale) e 225,00 netti;

d) TITOLARITÀ IMMOBILE PER LA QUOTA DEI DIRITTI E ONERI REALI DEL sub. 501 -

- applicando la tabella 1 in allegato all'originario regolamento condominiale “millesimi di appartenenza per la ripartizione delle spese condominiali, edificio B/3 millesimi 107,55 la quota proprietà del locale garage condominiale per l'originario immobile individuato nella planimetria d'impianto come subalterno 14 (che ha generato in successione il sub. 17, il sub. 18 e all'attualità il sub. 501) è di mq 26,135 pari al 10,755% di proprietà per la *** in virtù di assegnazione tramite autentica di firme

Notaio Franco Maria Gargiulo del 02/08/1977 rep. 11160 trascritto a Roma 1 in data 25/08/1977 al n. 30908 di formalità, diritti ed oneri reali equivalenti a circa un decimo dell'intera superficie;

e) PROVENIENZA VENTENNALE DEI DIRITTI E ONERI REALI DEL sub. 501 – le quote dei diritti e oneri reali sul bene è nascente da:

- originario bene individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14 e relativi accessori è stato assegnato in data 2/08/1977 b. 14 alla Sig.ra*** con atto di riscatto e di assegnazione in proprietà tramite autentica di firme dal Notaio Franco Maria Gargiulo del 02/08/1977 rep. 11160 trascritto a Roma 1 in data 25/08/1977 al n. 30908 di formalità;

- atto a rogito Notaio SAMMARTANO del 04/11/1987 rep. 42271 trascritto a Roma 1 il 26/novembre 1987 al n. 60681 con cui la Sig.ra*** donava a favore della Sig.ra*** l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto alla Sig.ra l'appartamento al piano quinto subalterno 18 int. 15, identificativo generato con denuncia di variazione del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, donazione così descritta in atto “appartamento sito al piano quinto distinto con il numero interno quindici (int. 15) composto da salone, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio, terrazza”, immobile generato da frazionamento catastale dell'originario sub. 14 oggetto di assegnazione alla Sig.ra*** con atto Notaio Gargiulo del 02/08/1977.

f) CRONISTORIA CATASTALE

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 – foglio 232, particella 43, sub. 16, zona censuaria 4, categoria C/6 classe 3 consistenza 22 mq rendita L. 437, Via Riccardo Zandonai n. 71 piano S1 partita 204601;

- Situazione unità immobiliare dal 18/10/2006 - foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 22 mq rendita euro 98,85;

- Situazione unità immobiliare dal 06/10/2017 - foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 22 mq superficie catastale 246 mq rendita euro 98,85;

- Situazione unità immobiliare dal 09/10/2017 - foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 220 mq superficie catastale 246 mq rendita euro 988,50 – aggiornamento della consistenza in conformità impianto.

Si segnala la errata indicazione degli intestatari dei DIRITTI E ONERI REALI per il sub. 501;

g) DATI CATASTALI – locale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 220 mq superficie catastale 246 mq rendita euro 988,50;

h) STATO CONSERVATIVO - l'analisi visiva dell'edificio manifesta un generale uno stato di medio degrado legato alla mancata manutenzione generale ed al deterioramento connesso alla tipologia costruttiva;

i) PARTI COMUNI – vedi descrizione bene 1;

j) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - vedi descrizione bene 1;

k) STATO DI OCCUPAZIONE – il locale garage per la quota di proprietà risulta occupato dall'esecutata Sig.ra***



*** i e dal suo nucleo familiare, marito *** e dalla figlia *** . Si segnala che la Sig.ra *** ;

l) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – limitatamente alla quota in uso al sub. 501 vedi descrizione bene 1;

m) NORMATIVA URBANISTICA - vedi descrizione bene 1

n) REGOLARITÀ EDILIZIA - Dagli atti reperiti presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma l'edificio ove è collocato il bene staggito risulta in possesso dei seguenti titoli urbanistici:

- Licenza edilizia numero 2084/1960;
- Abitabilità n. 1145 del 09/08/1962;

o) STIMA - La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando una percentuale pari al 60% del valore €/mq 5.325,00 (determinato nella procedura di valutazione del bene con categoria catastale A/2 del bene 1) come meglio di seguito esplicitato:

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 5.325,00, da cui si ricava il valore €/mq per l'immobile con categoria C/6 = $5.325,00 \times 0,60 = 3.195,00$ €/mq.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- Mq $243,00 \times 10,755\%$ (quota diritti e oneri reali in carico al sub. 501) = mq 26,135;
- €/mq $3.195,00 \times \text{mq } 26,135 = € 83.501,32$ che è il valore del bene senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; la disponibilità a rotazione, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione catastale stimati in euro 800,00

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,80; K3 = 0,90; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,648.

Pertanto il valore di euro € 83.501,32 viene rettificato come di seguito: euro ($€ 83.501,32 \times 0,648$) – K2 stimato pari ad euro 800,00 = euro 53.308,85 arrotondato per difetto ad euro 53.000,00 diconsi euro cinquantatremila/00. NOTA SULLE TRASFERIBILITÀ DEL BENE.

Il locale garage è stato realizzato negli anni 1960/62 e censito al catasto fabbricati del Comune di Roma in data 17/06/1963 con scheda n. 0058742 e individuato con il sub. 16 part. 43 (ora 334) del foglio 232, quindi in epoca antecedentemente all'art. 41 sexties della legge urbanistica 1150\42, introdotto dalla legge Ponte n. 765\67, pertanto salva diversa disposizione del G.E. il bene si ritiene liberamente trasferibile in quanto edificato anteriormente al 1 settembre 1967.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	83,50 mq	102,50 mq	1	102,50 mq	2,80 m	QUARTO
TERRAZZA A LIVELLO	30,50 mq	32,30 mq	0.25	8,07 mq	0,00 m	QUARTO
ABITAZIONE	87,90 mq	106,20 mq	0.95	100,89 mq	2,30 m	QUINTO
TERRAZZA A LIVELLO	77,00 mq	89,50 mq	0.2	13,42 mq	0,00 m	QUINTO
CANTINA	4,90 mq	5,50 mq	0.2	1,10 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				225,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 11/11/2021 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

Nota frazionabilità del bene

Il bene staggito è stato oggetto di una fusione urbanistica e catastale tra due originarie distinte unità una al piano quarto ed una al piano quinto. Le due unità sono state unite tramite la realizzazione di un'asola strutturale nel solaio di divisione tra le due unità per l'inserimento di una scala di arredo interna e la realizzazione di importanti lavori di ristrutturazione che hanno portato ad una conformazione funzionale del bene all'attualità completamente diversa dall'originarie destinazioni e suddivisioni spaziali. All'attualità l'interno 15 dopo i lavori di ristrutturazione è conformato con una zona notte al piano quarto e una zona soggiorno cucina al piano quinto.

Si ritiene che in relazione ai lavori di ristrutturazione di cui il bene staggito è stato oggetto, il concetto di comoda divisibilità non sia percorribile.

Infatti il frazionamento del bene benché ritenuto tecnicamente attuabile con la conseguente determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, comporta l'esecuzione di lavorazioni anche strutturali di notevole impatto economico.

Il frazionamento inoltre incide sull'aspetto economico funzionale, incidendo sull'originaria destinazione del bene con conseguente deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.



LOTTO UNICO

Il lotto salvo diversa disposizione del G.E. è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 e 5 con annessa cantina al piano S1 individuata con il numero 14.



TITOLARITÀ

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

- ***

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

- ***

I diritti posti in vendita sono quelli ricavati dall'atto di pignoramento e relativa trascrizione.

NOTA

- Gli intestatari catastali del sub 501 risultano*** e usufrutto per 1/2;*** usufrutto per 1/2 e*** proprietà per 1/1 – i diritti reali ed oneri inseriti agli atti del catasto risultano errati rispetto agli atti di provenienza;
- Atto di assegnazione alla Sig.ra*** del 02/08/1977 con autentica di firma a firma del Dott. GARGIULLO Notaio in Roma, rep. 11160 registrato a Roma il 22/08/1977 al n. 009843 dell'intera proprietà del sub. 14 alla particella 43, ora 334;
- Atto di donazione a rogito Notaio Sammartano del 04/11/1987 rep. 42271 per l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto del sub. 18 - generato dal frazionamento catastale del su. 14 – alla Sig.ra*** ;
- L'atto di pignoramento la relativa trascrizione e il certificato notarile riportano le quote di proprietà come da visura catastale del sub 501.



STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 a seguito di sopralluogo con il Custode Giudiziario in data 13.05.25 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) – mediocre;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – normale.

nota sulla vetustà interna ed esterna del bene pignorato. Dall'epoca dei sopralluoghi propedeutici al deposito del primo elaborato peritale l'immobile nel suo complesso ha mantenuto il suo stato manutentivo con esclusione di alcune criticità legate al paramento esterno del terrazzo collocato al piano quinto (super attico) e della vetustà dei componenti interni impiantistici e di finitura. Per tale ragione si è ritenuto incrementare il coefficiente riduttivo K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione.



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 RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5
Unità immobiliare sita in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 75, nel territorio del Municipio Roma I, Quartiere XV della Vittoria facente parte di un edificio composto da 15 unità immobiliari a carattere prettamente residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato un superattico. L'immobile distribuito su due piani, quarto (attico) e quinto (super attico) collegati tramite scala interna è individuato catastalmente con l'interno 15 ed è composto al piano quarto da ingresso tre camere, tre bagni un disimpegno e tre ripostigli di cui uno finestrato e terrazza a livello e al piano quinto da locale soggiorno, zona pranzo ampio locale cucina, wc e terrazzo a livello, l'ingresso ai due piani, avviene anche tramite il vano scala condominiale. L'immobile dispone di un locale cantina al piano S1 individuata con il n. 14 e dell'uso a rotazione di un locale ad uso garage (per questi beni vedere nota). Il tutto per una superficie commerciale di mq 225,98, con esclusione del locale ad uso garage che ha propria individuazione catastale e non risulta oggetto di pignoramento. Il bene staggito è parzialmente* individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, subalterno 501, zona censuaria 4, categoria catastale A/2, consistenza 10,5, vani superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq e confina al piano quarto con distacco verso Via R. Zandonai, appartamento int. 13 al sub. 13, vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, al piano quinto (superattico) distacco verso Via R. Zandonai su due lati, vano scala condominiale e distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, la cantina n. 14 al piano S1 confina con connettivo comune su due lati, cantina n. 13, locale centrale termica salvo altri e più esatti confini. L'appartamento dispone in quota 33/200 di proprietà catastale di un appartamento ex portierato al piano S1 con categoria catastale A/4 di 3,5 vani catastali e rendita 596,51. * Nella consistenza catastale e nella relativa scheda dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 232, Part. 334, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: 1.089.000,00 dicono euro un milione ottantanove mila /00

METODOLOGIA AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma;

- Borsino immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 5.588,04 pari a €/mq 5.600,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2024, riporta valori oscillanti tra €/mq 4.000,00 e €/mq 5.900,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 5.900,00;



C. Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma, riporta un valore per le zone di prima fascia di €/mq 4.500,00;

D. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra €/mq 3.767,00 e €/mq 5.295,00 per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 5.300,00 arrotondato per eccesso;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 5.325,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 5.325,00 x mq 225,98 = € 1.203.343,50 che è il più probabile valore di mercato del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; livello di piano, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 14.000,00

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K3 = 0,97; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9166

Pertanto il valore di euro € 1.203.343,50 viene rettificato come di seguito: euro (€ 1.203.343,50 x 0,9166) – K2 stimato pari ad euro 14.000,00 = euro 1.088.984,65 arrotondato per eccesso ad euro 1.089.000,00 diconsi euro unmilioneottantanovemila/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5	225,98 mq	0,00 €/mq	€ 1.089.000,00	100,00%	€ 1.089.000,00
Valore di stima:					€ 1.089.000,00

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

Roma, li 24/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

All.ti:

- Visure storiche catastali;
- Elenco delle formalità.

