
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell' Esecuzione Immobiliare 1049/2023 del R.G.E.

E nella Divisione Giudiziale R.G.C. n. 7687 /2025

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 32-34, interno 2, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 16, piano T-1	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Patti.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13

Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	18

INCARICO

In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), e-mail: francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. 339 4813323, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 32-34, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 16, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERICH BOEHRINGER 32-34, INTERNO 2, PIANO T-1

porzione di villetta quadrifamiliare sita nel quartiere di Dragona, zona suburbana a sud ovest di Roma, raggiungibile con la Via del Mare.

L'immobile è composto da ampio giardino esterno con porticato, internamente al piano terra da soggiorno, cucina e bagno e al piano primo da 3 camere da letto e un bagno, oltre a balcone.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ERICH BOEHRINGER 16, PIANO T-1

porzione di villetta quadrifamiliare sita nel quartiere di Dragona, zona suburbana a sud ovest di Roma, raggiungibile con la Via del Mare.

L'immobile è composto da ampio giardino esterno con porticato e ripostigli, internamente al piano terra da soggiorno, cucina e bagno e al piano primo da 3 camere da letto e un bagno, oltre a balcone.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 32-34, interno 2, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene ai seguenti comproprietari:

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

CONFINI

l'immobile confina con distacco su via Boehringer, e per due lati con altre unità immobiliari della stessa villetta quadrifamiliare

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
PT-Abitazione	64,00 mq	77,50 mq	1	77,50 mq	3,05 m	T
P1-abitazione	61,00 mq	76,50 mq	1	76,50 mq	2,80 m	1
Giardino	109,50 mq	116,70 mq	0,1	11,67 mq	0,00 m	T
PT-portico	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	3,00 m	T
P1-balcone	25,50 mq	28,50 mq	0,25	7,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				180,55 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				180,55 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1992 al 31/01/1995	***	Catasto Terreni Fg. 1068, Part. 1158 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 12 54 Reddito dominicale € 5,18 Reddito agrario € 2,27
Dal 31/01/1995 al 22/09/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1232, Sub. 2-6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.123,29 Piano T-1
Dal 22/09/2010 al 30/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1232, Sub. 2-6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 1.123,29 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic	Rendita	Piano	Graffato
				Cens.	a		nza	ie	catasta	e	
	1068	1232	2-6	6	A7	4	7,5	158 mq	1123,29 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme dalla planimetria catastale allegata alla domanda di sanatoria, a causa di opere di diversa distribuzione interna, come meglio descritto nell'apposita sezione sulla regolarità edilizia

PATTI

nessuna evidenza in merito

STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo effettuato il 06/12/2024, l'immobile appariva in stato di semi-abbandono, praticamente inabitabile

PARTI COMUNI

nessuna evidenza in merito

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna evidenza in merito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile risulta edificato con struttura mista, ovvero con murature perimetrali portanti in blocchi di cls con cordolo superiore in cemento armato, pilastri in cemento armato e solai in laterocemento, il tutto con fondazione di tipo a platea in cls. il tetto è a padiglione ricoperto con manto di tegole. Esternamente appare intonacato ma non tinteggiato, con alcune parti ammalorate. L'ingresso su strada conduce a un giardino incolto in parte pavimentato e a seguire al porticato di ingresso.

Internamente l'appartamento è composto: al piano terra da soggiorno, cucina, un bagno. Tramite scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, 3 camere (di cui una con cabina armadio), 1 bagno e balcone perimetrale.

Internamente risulta in pessimo stato di semi-abbandono, con muri intonacati e tinteggiati, a terra è presente ovunque pavimento ceramico (tranne sul balcone al piano 1), nei bagni e cucina anche rivestimento ceramico. Le porte interne sono mancanti, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Sono visibili ma incompleti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento ma non risulterebbero allacci alla rete idrica potabile, alla rete elettrica e del gas.

Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni impiantistiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo avvenuto il 06.12.2024 l'immobile appariva disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1992 al 22/09/2010	***	ACQUISTO TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Franco Bartolomucci	11/05/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/06/1992	44951	26864
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2010 al 30/12/2024	***	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	***		22/09/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/12/2010	148572	88379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PRE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Roma il 08/02/1999
Reg. gen. 8391 - Reg. part. 5433
Quota: 1/4
Contro ***
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 13/12/2010
Reg. gen. 148572 - Reg. part. 88379
Quota: 1/4
A favore di ***
Contro ***
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 17/10/2023
Reg. gen. 125431 - Reg. part. 92109
Quota: 1/4
A favore di ***
Contro ***
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 17/03/2025
Reg. gen. 31314 - Reg. part. 22886
Quota: 1/1

A favore di:***

Contro:***

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG vigente Comune di Roma:

Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare

Piano esecutivo di recupero urbanistico: 13.7 Dragona -via di Bagnoletto. Nessuna limitazione nella Carta per la Qualità

PTPR vigente Regione Lazio:

TAV A: Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV B: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato nei primi anni 90 senza autorizzazioni edilizie e successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio n.48811 sot. 1 del 1995 . Non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme dalla planimetria allegata alla domanda di condono, ovvero:

- opere di diversa distribuzione interna

Nelle more della definizione della pratica di condono, per tali difformità è possibile presentare CILA in sanatoria, iter da concordare con l'ufficio tecnico del municipio competente. I costi approssimativi sono riportati nell'apposita sezione di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

Non risulterebbe alcun condominio costituito.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 16, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene ai seguenti comproprietari:

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

CONFINI

l'immobile confina con distacco su via Boehringer (traversa), con distacco verso altra proprietà e con altra porzione immobiliare della stessa villetta quadrifamiliare

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
PT-Abitazione	64,50 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	3,00 m	T
P1-abitazione	62,50 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,80 m	1
Giardino	118,00 mq	118,00 mq	0,1	11,80 mq	0,00 m	T
PT-portico	31,50 mq	31,50 mq	0,25	7,88 mq	3,00 m	T
P1-balcone	23,50 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				173,78 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				173,78 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1992 al 31/01/1995	***	Catasto Terreni Fg. 1068, Part. 1158 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 12 54 Reddito dominicale € 5,18 Reddito agrario € 2,27

Dal 31/01/1995 al 22/09/2010	***
Dal 22/09/2010 al 30/12/2024	

Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1232, Sub. 4-8, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.123,29 Piano T-1
Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1232, Sub. 4-8, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 1.123,29 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	1068	1232	4-8	6	A7	4	7,5	158 mq	1123,29 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme dall'ultima planimetria catastale in atti depositata nel 2017, sebbene difforme dalla planimetria catastale allegata alla domanda di condono non ancora perfezionata.

PATTI

nessuna evidenza in merito

STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo effettuato il 06/12/2024, l'immobile appariva in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

nessuna evidenza in merito

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna evidenza in merito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile risulta edificato con struttura mista, ovvero con murature perimetrali portanti in blocchi di cls con cordolo superiore in cemento armato, pilastri in cemento armato e solai in laterocemento, il tutto con fondazione di tipo a platea in cls. il tetto è a padiglione ricoperto con manto di tegole. Esternamente appare intonacato e tinteggiato, con alcune parti rivestite con pezzame di pietra. L'ingresso su strada conduce a un giardino in parte pavimentato e a seguire al porticato di ingresso

Internamente l'appartamento è composto: al piano terra da soggiorno, cucina, un bagno. Tramite scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, 3 camere, 1 bagno e balcone perimetrale.

Internamente risulta in buono stato, con muri intonacati e tinteggiati, a terra è presente ovunque pavimento ceramico, nei bagni e cucina anche rivestimento ceramico. Le porte interne sono in legno (mancanti in alcuni ambienti), gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera e protetti da grate antintrusione al piano terra. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sono autonomi con caldaia a gas posta nel portico, i radiatori sono privi di valvole termostatiche. Non risulterebbe allaccio alla rete idrica potabile. Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni impiantistiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1992 al 22/09/2010	***	ACQUISTO TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Franco Bartolomucci	11/05/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/06/1992	44951	26864
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2010 al 30/12/2024	***	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/09/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/12/2010	148572	88379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a roma il 08/02/1999

Reg. gen. 8391 - Reg. part. 5433

Quota: 1/4

Contro ***

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 13/12/2010

Reg. gen. 148572 - Reg. part. 88379

Quota: 1/4

A favore di ***

Contro ***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 17/10/2023

Reg. gen. 125431 - Reg. part. 92109

Quota: 1/4

A favore di ***

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE**

Trascritto a Roma il 17/03/2025

Reg. gen. 31314 - Reg. part. 22886

Quota: 1/1

A favore di: ***

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG vigente Comune di Roma:

Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare

Piano esecutivo di recupero urbanistico: 13.7 Dragona -via di Bagnoletto. Nessuna limitazione nella Carta per la Qualità

PTPR vigente Regione Lazio:

TAV A: Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV B: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato nei primi anni 90 senza autorizzazioni edilizie, successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio n.48773 del 1995 . Non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Lo stato dei luoghi appare conforme all'ultima planimetria catastale in atti, sebbene questa non sia supportata da titolo edilizio, e comunque parzialmente difforme dalle planimetrie allegate alla domanda di condono, ovvero:

- opere di diversa distribuzione interna
- Modifica di prospetto mediante allargamento della finestra al piano terra in corrispondenza della scala (su muratura portante)

Per tali difformità sarebbe teoricamente possibile presentare SCIA in sanatoria con costi approssimativi riportati nell'apposita sezione di stima. Trattandosi però di intervento che riguarda immobile oggetto di condono ancora non rilasciato e le strutture portanti dell'edificio, sarà opportuno un preliminare confronto con l'Ufficio tecnico per municipio X competente per valutare il corretto iter procedurale e le sanzioni precise da corrispondere. Il sottoscritto riporta solo un costo indicativo che dovrà appunto essere approfondito, data la particolarità dell'intervento eseguito senza titolo.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non è stato possibile reperire i documenti del generatore di calore. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulterebbe alcun condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 32-34, interno 2, piano T-1

porzione di villetta quadrifamiliare sita nel quartiere di Dragona, zona suburbana a sud ovest di Roma, raggiungibile con la Via del Mare. L'immobile è composto da ampio giardino esterno con porticato, internamente al piano terra da soggiorno, cucina e bagno e al piano primo da 3 camere da letto e un bagno, oltre a balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1232, Sub. 2-6, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 180.550,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo, laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto, il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1 Fascia/zona: Suburbana/DRAGONA (VIA DI DRAGONE) Codice zona: E88 Microzona: 230 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale VILLE E VILLINI : Valore Mercato (€/mq) Min 1500 Max 2250.

il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti sostanzialmente conforme alla realtà di VIA BOEHRINGER e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto, Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, la tipologia del fabbricato, i coefficienti dovuti alla ubicazione, allo stato di semi-abbandono dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia il valore più basso della forbice OMI di riferimento, ulteriormente decurtata del 30% ovvero €/mq 1000 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Erich Boehringer 32-34, interno 2, piano T-1	180,55 mq	1.000,00 €/mq	€ 180.550,00	100,00%	€ 180.550,00
Valore di stima:					€ 180.550,00

Valore di stima: € 180.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA in sanatoria per div. distrib. interna (incl. sanzioni, diritti, spese tecniche, var catastale)	3000,00	€
assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 159.495,00

viene espresso un coefficiente di deprezzamento per assenza di garanzia per vizi a causa dell'assenza di concessione edilizia in sanatoria rilasciata

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Erich Boehringer 16, piano T-1

porzione di villetta quadrifamiliare sita nel quartiere di Dragona, zona suburbana a sud ovest di Roma, raggiungibile con la Via del Mare. L'immobile è composto da ampio giardino esterno con porticato e ripostigli, internamente al piano terra da soggiorno, cucina e bagno e al piano primo da 3 camere da letto e un bagno, oltre a balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1232, Sub. 4-8, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 260.670,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo,

laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto, il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1 Fascia/zona: Suburbana/DRAGONA (VIA DI DRAGONE) Codice zona: E88 Microzona: 230 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale VILLE E VILLINI: Valore Mercato (€/mq) Min 1500 Max 2250.

il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti sostanzialmente conforme alla realtà di VIA BOEHRINGER e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto, Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, la tipologia del fabbricato, i coefficienti dovuti alla ubicazione, allo stato dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia il valore basso della forbice OMI di riferimento, ovvero €/mq 1500.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Roma (RM) - via Erich Boehringer 16, piano T-1	173,78 mq	1.500,00 €/mq	€ 260.670,00	100,00%	€ 260.670,00
				Valore di stima:	€ 260.670,00

Valore di stima: € 260.670,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA in sanatoria per mod. prosp . su muratura portante (incl. sanzioni, diritti, spese tecniche, var catastale)	5000,00	€
assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 229.603,00

viene espresso un coefficiente di deprezzamento per assenza di garanzia per vizi a causa dell'assenza di concessione edilizia in sanatoria rilasciata

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 17/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppari Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- 1-VISURE STORICHE CATASTALI
- 2-PLANIMETRIE CATASTALI
- 3-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
- 4-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2
- 5-ATTO DI ACQUISTO TERRENO
- 6-NOTE CONSERVATORIA
- 7-DOCUMENTAZIONE CONDONO BENE N.1
- 8-DOCUMENTAZIONE CONDONO BENE N.2
- 9-ACCESSO ATTI MUNICIPIO X