TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1016/2023 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2021 srl
Codice fiscale: 05316750263
via vittorio alfieri 1
31015 - Conegliano (TV)

contro

Codice fiscale:

PERIZIA INTEGRATIVA

MAGGIO 2026

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

Il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 19/12/2024, depositava la relazione peritale oggetto di incarico.

In udienza del 26 novembre 2025 l'Ill.mo Giudice Fernando Scolaro, sottoponeva allo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. il seguente incarico integrativo:

- ***"l'Esperto stimatore depositi una relazione integrativa…in cui si tenga conto del valore locativo dell'immobile alla data del pignoramento e delle osservazioni delle parti in merito alle modalità di determinazione dello stesso".***

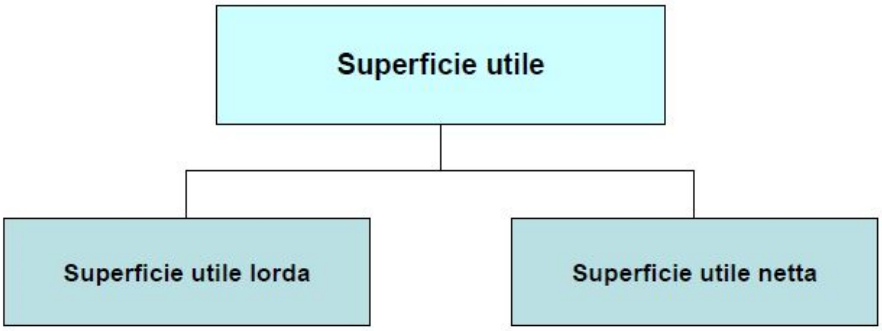
Nella precedente relazione, il valore locativo dell'immobile era stato determinato alla data di redazione dell'elaborato peritale, ovvero alla data del dicembre 2024.

Con la presente, lo scrivente determina invece, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice, il valore locativo alla data del pignoramento, coincidente con la trascrizione, ovvero alla data del 16/10/2023.

In merito alle osservazioni delli parti, ovvero del consulente tecnico del Sig. , si rileva quanto segue:

Superfice convenzionale

Il consulente di parte , ha determinato nel suo elaborato una superfice convenzionale considerando le superfici "nette" ovvero utili dei vari ambienti dell'immobile oggetto di locazione. La scelta dell'utilizzo delle superfici utili si discosta dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate che per la locazione le considera diversamente, in Superfice utile lorda. Detta superfice si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (vedi "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, e il relativo stralcio che viene riportato di seguito, nonché l'indicazione indicata nella quotazioni Omi di cui all'All. "H"di Superfice "L" lorda)



Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

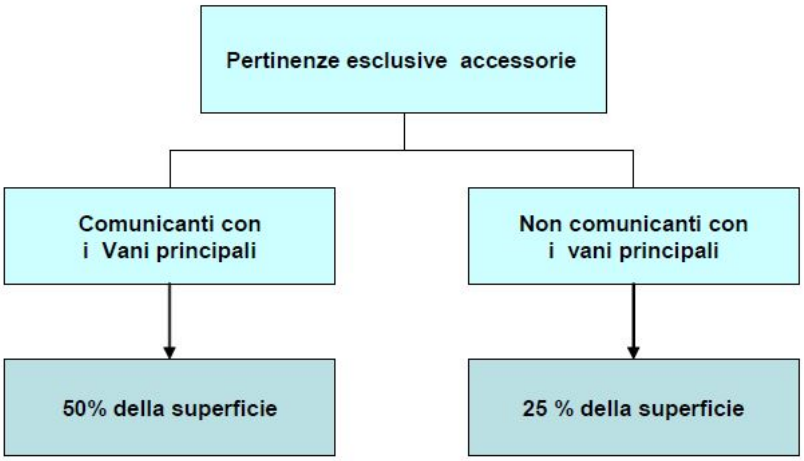
Il consulente tecnico di parte inoltre, nell'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione, ha applicato per il locale cantina un coefficiente di 0.25 in contrasto con quanto disposto dalla stessa Agenzia delle Entrate che fissa per le pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali, l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 50 % (vedi stralcio riportato di seguito).

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



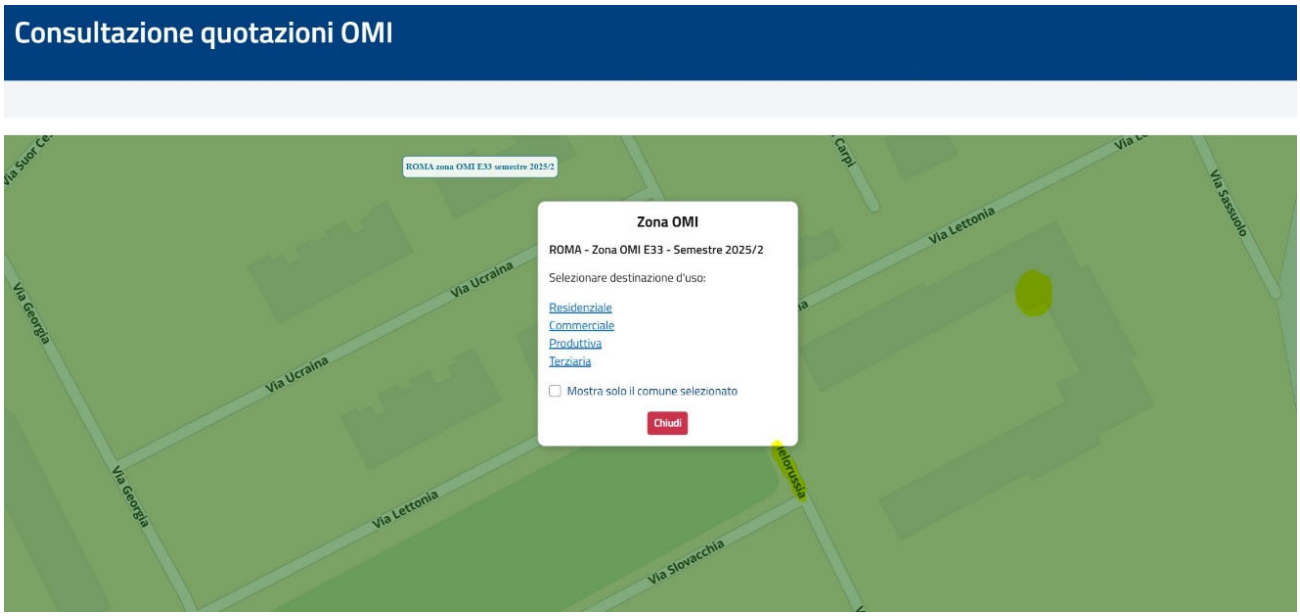
Lo scrivente non ritiene pertanto il calcolo della superfice convenzionale complessiva effettuato dal consulente di parte , in linea con quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate. Una determinazione non corretta della superfice convenzionale determina un valore del canone errato.

Analisi della zona

Il C.T.P. sostiene che i valori immobiliari di questa zona non sono stati ancora censiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), e che non è pertanto possibile avere dei riferimenti sui valori di mercato degli immobili e sul loro valore unitario di locazione. Il C.T.P. inizia pertanto un'analisi comparativa con varie zone ritenute dallo stesso con caratteristiche simili: Via della Tenuta di Castel Porziano, Via dei Monti San Paolo, Mezzocammino. Applica non da ultimo dei coefficienti correttivi del tutto soggettivi e non corrispondenti alla realtà dei luoghi oggetto di valutazione.

La deduzione effettuata dal C.T.P. non risulta corretta in quanto la zona in cui è ubicato l'immobile, è censita dall'OMI e precisamente ricade nella zona "E33". L'identificazione della zona è univoca ed inequivocabile, e viene effettuata con il sistema "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate. Il sistema Geopoi, quale piattaforma cartografica web-based, consente di visualizzare e consultare precisamente le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) su base geografica per indirizzo, così come effettuato dallo scrivente, in modo inequivocabile, senza dover fare ulteriori valutazioni comparative tra zone con presunte caratteristiche simili ed applicando coefficienti valutativi di natura soggettiva e talvolta arbitrari, così come effettuato dal consulente di parte (vedi stralcio riportato di seguito per l'individuazione di Via Bielorussia).

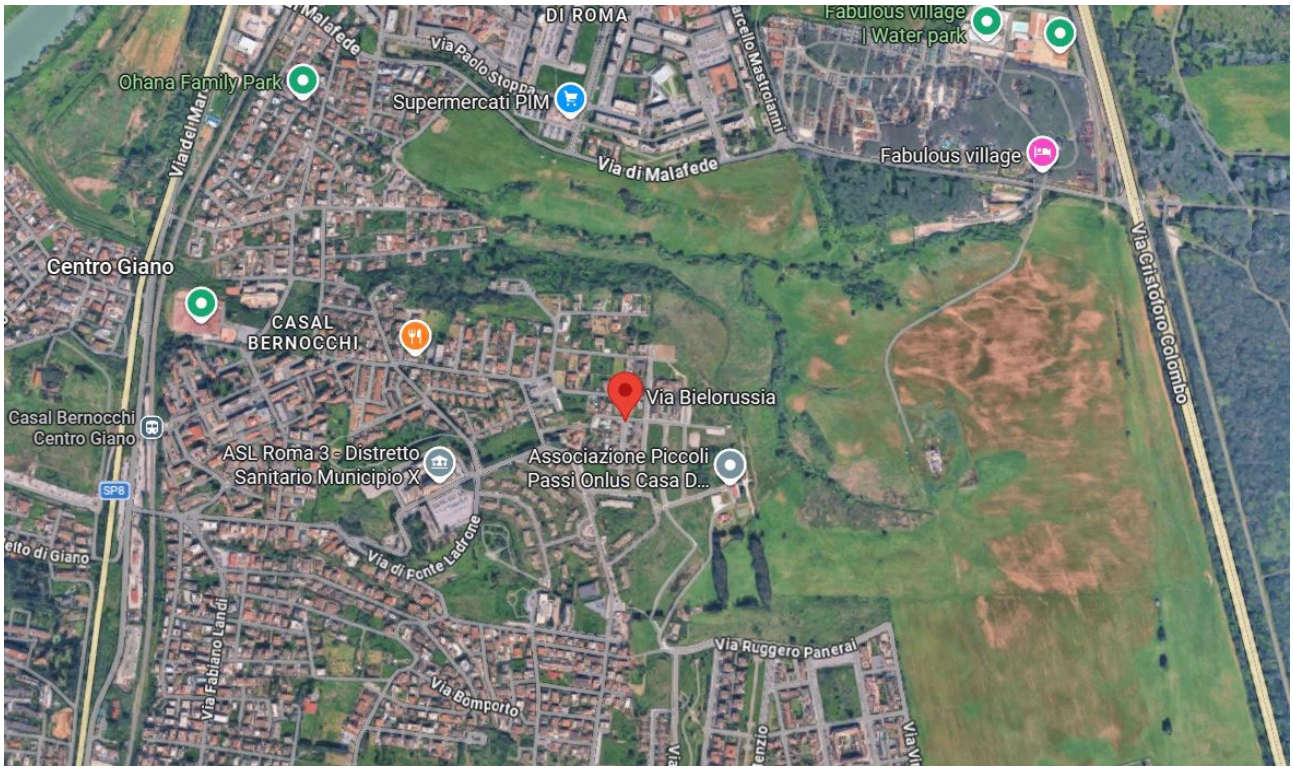
Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da



Lo scrivente inoltre, dei valori indicati dall'OMI con un valore minimo e massimo, ha considerato il valore minimo. Si osserva inoltre che il complesso residenziale in cui è ubicato l'immobile, è di recente costruzione, di gradevole aspetto e manifattura, nonché in buono stato di manutenzione (vedi foto sottostanti) diversamente da quanto sostenuto dal consulente di parte .

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

L'assenza di attività commerciali in prossimità dell'immobile è del tutto naturale, in quanto trattasi di zona strettamente residenziale. L'immobile è posto comunque in posizione centrale tra la Via del Mare e Via Cristoforo Colombo ed a circa 400 ml dal Distretto Sanitario Asl Roma 3 e ad alcune attività commerciali (vedi ubicazione nella foto riportata nella pagina seguente)



Stima del valore locativo alla data del pignoramento

Per la stima del valore locativo (canone di mercato) al ottobre 2023 dell'appartamento in Via Bielorussia 33, Roma, zona riconducibile alla Zona E33 (Acilia sud), con superficie lorda convenzionale di mq 90,15, si può procedere con criterio estimativo sintetico-comparativo utilizzando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, come in effetti già utilizzate nella precedente relazione. Nella

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

precedente relazione sono state utilizzate le quotazioni OMI previste alla data della redazione della perizia, mentre oggi verranno utilizzate quelle riferite alla data del pignoramento. Quindi:

1. Quotazioni di riferimento (ottobre 2023)

OMI (II semestre 2023 – fascia residenziale di riferimento)

Per abitazioni civili in **zona E33 Acilia Sud, Via di Prato Cornelio**, i valori locativi OMI risultavano mediamente compresi **tra 9,30 e 13.30 €/mq/mese** (range tipico per immobili in stato normale-buono).

Utilizzando lo stesso criterio della precedente valutazione, si utilizza il valore minimo:

- **valore minimo OMI adottato: 9,30 €/mq/mese**

Pertanto si determina il canone di locazione mensile alla data della trascrizione del pignoramento in:

Mq. 90,15 x €. 9,30 = € 838,39/mese, arrotondabile a **€. 840,00**

leggasi Euro Ottocentoquarantamila

Tale valore si ritiene inoltre congruo, sulla base dei valori locativi medi, applicati nella zona nello stesso periodo e per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, trattandosi di un complesso immobiliare composto in prevalenza da appartamenti per civile abitazione con giardino ad uso esclusivo.

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

Allegato: Quotazione OMI

Roma, li 06/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO ANTONIO LORENZETTI N° 16781 SEZ. "A"

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA (H501)

Fascia: Suburbana

Zona: ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)

Codice zona: E33

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2550	L	9,3	13,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2250	L	8	11,5
Box	NORMALE	750	1100	L	4,8	7
Posti auto coperti	NORMALE	550	800	L	4	5,8
Posti auto scoperti	NORMALE	350	500	L	2,5	3,5
Ville e Villini	NORMALE	1750	2500	L	7,3	10,5

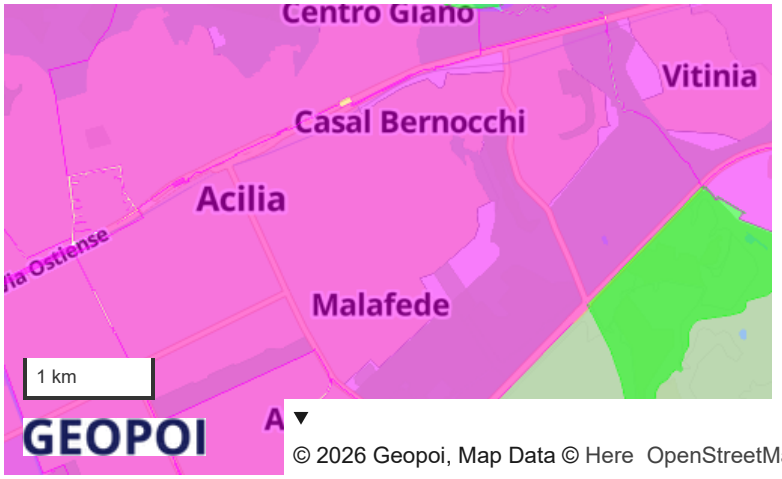
Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



© 2026 Geopoi, Map Data © Here OpenStreetMap contributors

Mappa zona OMI

© 2026 Geopoi, Map Data © Here OpenStreetMap contributors

Supporto

Guida all'uso

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

Consultazione quotazioni OMI

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da