TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 468/2023 del R.G.E. riunita l'Esecuzione Immobiliare 695/2025

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis ******

******* Omissis *******

INTEGRAZIONE alla PERIZIA ESTIMATIVA depositata in data 02.01.2025

La scrivente ha effettuato in data 21.12.2024 la stima dei beni oggetto di pignoramento della procedura esecutiva RGE 468/2023; non essendo gli immobili pignorati comodamente divisibili in natura per il loro impianto distributivo, è stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6

La somma del valore del BENE N. 1 e del BENE N. 2 è stata così stimata:

€ (1.254.285,00 + 117.990,00) = € 1.372.275,00

Per quanto riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, al valore stimato sono stati detratti i costi relativi alla regolarizzazione che sono stati orientativamente ipotizzati in € 30.000, da cui € 1.342.275,00. A tale importo è stata applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 1.208.047,50 ed **€ 1.208.000,00 in cifra tonda**.

L'oggetto del pignoramento della procedura RGE 468/2023 è il 50% della nuda proprietà ed il 50% dell'usufrutto.

In data 10.09.2025 è stata riunita con la procedura esecutiva RGE 695/2025 con cui è stato pignorato anche il restante 50% della nuda proprietà del medesimo compendio.

Con la presente integrazione si intende confermare il valore di stima indicato in perizia, aggiornare il valore delle quote pignorate dell'usufrutto.

Le quote pignorate nel complesso sono pari al 100% dell'usufrutto e 50% della nuda proprietà, nello specifico:

Valore di stima dei beni liberi : € 1.208.000,00

La Sig.ra **** Omissis **** possiede la quota del 50% di usufrutto, essendo nata il ******, il valore del coefficiente moltiplicatore da applicare per il calcolo dell'usufrutto da 76 a78 anni è pari a 12,00; il tasso di interesse legale è pari a 2,50 da cui sul 50% del valore di stima per il bene libero, ossia di € 604.000,00:

il valore dell'usufrutto è pari al 30% = € 181.200,00

il valore della nuda proprietà è pari al 70% = € 422.800,00

Il Sig. **** Omissis **** possiede la quota del 50% di usufrutto, essendo nato il ******, il valore del coefficiente moltiplicatore da applicare per il calcolo dell'usufrutto da 79 a 82 anni è pari a 10,00; il tasso di interesse legale è pari a 2,50 da cui sul 50% del valore di stima per il bene libero, ossia di € 604.000,00:

il valore dell'usufrutto è pari al 25% = € 151.000,00

il valore della nuda proprietà è pari al 75% = € 453.000,00

Da quanto riferito: **il valore complessivo dell'usufrutto è pari a € 332.200,00**

il valore complessivo della nuda proprietà è pari a € 875.800,00

Per completezza, come riferito in perizia, sussiste un contratto di locazione parziale ossia per i piani seminterrato e primo (circa 104 mq di superficie autorizzata omologata) con uso della scala interna che collega anche il piano terra non oggetto di locazione, della durata di 15 anni dal 01.08.2022 al 31.07.2037 di € 3.600,00 annui (€/mese 300,00).

Contratto trascritto precedentemente al pignoramento, ma successivo all'iscrizione ipotecaria.

Secondo le indicazioni dell'OMI (ALL 20) il valore locativo per ville e villini è all'interno della forbice €mq/mese 8,00/11, 8. Considerando che i due piani non sono autonomi si ritiene congruo il valore minimo indicato dall'osservatorio immobiliare (€mq/mese 8,00) da cui:

€/mq mese 8,00 x 104,00 mq = €/mq mese 832,00

e il canone annuo pari a € 9.984,00 ossia circa il 64% inferiore ai canoni di mercato.

Qualora si ritenga il contratto opponibile dovrà essere applicata una decurtazione pari al 5% dei valori di stima indicati.

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

Roma, li 16/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina