

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. FERNANDO SCOLARO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 988/2021

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.  
ARCH. SALVATORE FALLICA

Promossa da

nato in in data  
Codice fiscale

contro

nata a il  
Codice fiscale

## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 27/05/2022 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 06/07/2023.

In data 11/06/2022 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 05/10/2022 eseguiva l'accesso all'immobile con esito negativo.

In data 11/10/2022 ripeteva l'accesso all'immobile con esito positivo.

## OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

---

Piena proprietà dell'immobile costituito da un appartamento sito in Roma (RM), Via delle Nespole n. 65, piano quinto, censito al N.C.E.U. al foglio 649, part.lla 194, sub 14, cat. A/4, classe 3, vani 3



## LOTTO UNICO

---

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in comune di Roma, Via delle Nespole n. 65, piano quinto, con accesso dalla scala dipartentesi dal piano quarto, interno 12, composto da ingresso, camera da letto con cabina armadio e ripostiglio, cucina, bagno e terrazzo

## TITOLARITÀ

---

- L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
  1. nata a -  
il (1) Proprieta' 1/1

## DATI CATASTALI

---

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio 649, Particella 194, Subalterno 14, Zona Censuaria 5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 57 mq Totale:escluse aree scoperte\*\*: 42 mq, Rendita Euro 449,32, L. 870.000, Indirizzo VIA DELLE NESPOLE n. 65 Interno 12 Piano 5

Mappali Terreni Correlati (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio 649, Particella 194, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 500 mq, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

## CONFINI

---

- Distacchi verso corte della particella 194 per quattro lati (area di sedime del fabbricato condominiale), via delle Nespole, condomini di via delle Nespole numeri 55 e 67 e di via Pietro Castelli numero 10, salvo altri

Confini del mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale):

- Del Catasto terreni, Sezione A, Foglio 649: Via delle Nespole, particelle 617, 355, 1053, 199, 195, 616, salvo altro

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Atto del 20/03/2013 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 218659 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22261.1/2013 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 25/03/2013



- Atto del 08/07/2004 Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 92269 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 49521.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 15/07/2004
- Atto del 06/09/2001 Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 83235 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 51600.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 17/09/2001
- Atto del 11/05/1995 Pubblico ufficiale GIULIANI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 18399 registrato in data - COMPRAVENDITA Voltura n. 56745.1/1995 - Pratica n. RM1144729 in atti dal 10/10/2007
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/04/1995 in atti dal 05/02/1999 LOCALE ABITAZIONE (n. 33005.1/1995) - Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1995: Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani - Comprende ultima planimetria in atti
- Elaborato planimetrico del 01/07/1994
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1993 in atti dal 21/02/1997 VENDITA (n. 11718.1/1994) - Notifica n. 200319/1997
- Atto del 20/12/1993 Pubblico ufficiale DE PAOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 95109 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 10/01/1994 - VENDITA Voltura n. 11718.1/1994 in atti dal 21/02/1997 - Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1993: Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 46 mq
- COSTITUZIONE del 20/12/1993 in atti dal 21/02/1997 UNITA` AFFERENTE (n. 97981.1/1993) - Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1993: Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 46 mq - Comprende planimetria catastale non attuale

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione A, Foglio 649, Particella 194

- Impianto meccanografico del 12/06/1979

#### PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Situazione degli intestati dal 08/07/2004

- nato a il \* (1) Proprieta' 1/1 fino al 20/03/2013

Situazione degli intestati dal 06/09/2001

- nato a il \* (1) Proprieta' 1/1 fino al 08/07/2004



Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/05/1995

- nata a il \* (1) Proprietà' 1000/1000 fino al 06/09/2001

Situazione degli intestati dal 20/12/1993

- nato a il \* (1) Proprietà' fino al 11/05/1995

Situazione degli intestati dal 20/12/1993

- nata a il \* (1) Proprietà' fino al 20/12/1993

## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

---

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Municipio V, Quartiere XXIII - Alessandrino, c.a.p. 00172, nell'isolato compresa fra Via delle Nespole, Via Liberato Sabbati e Via Pietro Castelli.

Essa è composta come segue: <sup>1</sup>

- Ingresso - superficie utile = mq 5 circa - la porta finestra verso il terrazzo, rappresentata nel titolo edilizio e nella planimetria catastale, è stata murata
- Camera da letto con cabina armadio e ripostiglio - superficie utile = mq 13,9 circa
- Cucina - superficie utile = mq 9,4 circa
- Bagno - superficie utile = mq 3,5 circa
- Terrazzo - superficie utile = mq 86,5 circa - pertinenza esclusiva di ornamento computata al 30%, fino a mq. 25, e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25 - superficie omogeneizzata = mq  $[(25 \times 30\%) + (61,5 \times 10\%)] =$  mq 13,65 circa
- Altezza interna m 2,06 circa

Riepilogo della consistenza:

- Superficie utile interna - mq  $(5 + 13,9 + 9,4 + 3,5) =$  mq 31,8 circa
- Superficie lorda = mq 40 circa
- Superficie utile esterna = mq 86,5 circa
- Superficie esterna omogeneizzata = mq 13,65 circa

---

<sup>1</sup> Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.



- Superficie totale omogeneizzata = Superficie lorda + Superficie esterna omogeneizzata = mq (40 + 13,65) = mq 53,65 circa
- Superficie Catastale Totale: 57 mq (cfr. visura catastale)
- Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 42 mq (cfr. visura catastale)
- SUPERFICIE COMMERCIALE - Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura = 57 mq

L'unità immobiliare non presenta i requisiti previsti dall'art. 40 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.), in quanto l'altezza interna è inferiore all'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, fissata in m 2,70.

L'unità immobiliare non presenta nemmeno i requisiti previsti dall'art. 43 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) per i sottotetti abitabili, in quanto pur avendo l'altezza interna superiore all'altezza minima fissata in m 2, non risulta presente un *"controsoffitto con una camera d'aria d'altezza non minore di 25 cm ventilata a mezzo di aperture verso l'esterno munite di griglie"*.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali, a causa delle difformità descritte nel presente paragrafo.

Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi per tali modifiche.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.



## PROVENIENZA

---

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

1. Atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma del 20/03/2013, repertorio 218659, raccolta 66809, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 il 25/03/2013, reg. gen. 29410, reg. part. 22261

Acquirente:

- nata il a  
Codice fiscale - Relativamente  
all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1

Venditore:

- nato il Codice fiscale  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di  
proprietà Per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

Oggetto:

- Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 649 Particella 194 Subalterno 14 - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 3 vani - Indirizzo VIA DELLE NESPOLE N. civico 65 - Interno 12 - Piano 5

2. Atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Garofalo di Roma del 08/07/2004, repertorio 92269, raccolta 11917, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 il 14/07/2004, reg. gen. 77305, reg. part. 49521

Acquirente:

- Codice fiscale  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di  
proprietà Per la quota di 1/1

Venditore:

- Codice  
fiscale - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto  
di proprietà Per la quota di 1/1

Oggetto:

- Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 649 Particella 194 Subalterno 14 - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 3 vani - Indirizzo VIA DELLE NESPOLE N. civico 65 - Piano 5



3. Atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Garofalo di Roma del 06/09/2001, repertorio 83235, raccolta 9312, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 il 14/09/2001, reg. gen. 79576, reg. part. 51600

Acquirente:

- Codice fiscale - Relativamente a TUTTE LE unita negoziali Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1

Venditore:

- Codice fiscale  
- Relativamente a TUTTE LE unita negoziali Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1

Oggetto:

- Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 649 Particella 194 Subalterno 14 - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 3 vani - Indirizzo VIA DELLE NESPOLE N. civico 65 - Piano 5

4. Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuliani di Roma del 11/05/1995, repertorio 18399, raccolta 4060, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 il 16/05/1995, reg. gen. 31798, reg. part. 18405

Acquirente:

- Codice fiscale

Venditore:

- nato il Codice fiscale

Oggetto:

- Bene immobile sito in Comune di Roma, viale delle Nespole n. 65 e precisamente: - appartamento, in pessime condizioni di manutenzione, sito al piano quinto, distinto con il n. int. 12, composto da due vani ed accessori

Confini:

- Distacco verso via delle Nespole, distacco verso condominio di via delle Nespole n. 67, proprietà , salvo altri.



Identificativi catastali:

- N.C.E.U. del Comune di Roma, foglio 649, particella 194, sub 14, giusta denuncia di variazione per cambio di destinazione da locale ad abitazione, presentata all'U.T.E. di Roma in data 05/04/1995 al n. 033005 di protocollo

5. Atto di compravendita a rogito del Notaio De Paola di Roma del 20/12/1993, repertorio 95109, raccolta 11080, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 il 29/12/1993, reg. gen. 85289, reg. part. 46890

Acquirente:

- Codice fiscale  
, di stato civile libero

Venditore:

- Codice fiscale  
, vedova

Oggetto:

- Porzione immobiliare sita in Roma via delle Nespole 65 e precisamente: locali e terrazzo posti al piano quinto, con accesso dalla scala dipartentesi dal piano quarto, a confine con distacco verso via delle Nespole, distacco verso , distacco verso , salvo altri

Identificativi catastali:

- Detta porzione immobiliare non risulta censita al N.C.E.U., ma è stata denunciata per l'accatastamento all'UTE di Roma in data 20 dicembre 1993, prot. n. 97981, quale unità afferente un fabbricato già censito alla partita n. 182964 con le seguenti unità derivate: foglio 649, particella 194, via 'delle Nespole n. 65, piano 5

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo - Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - PRINT Alessandrino - Approvato con D.G.C. n. 263 del 24/05/2006 e n. 651 del 30/11/2006





Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, sulla base del progetto prot. 33329/1954 e successiva variante prot. 2515/1957, in forza della licenza edilizia n. 1902/AR del 31 dicembre 1954, ed è stato dichiarato abitabile con licenza n. 1568 del 5 dicembre 1957.

Per successivi interventi è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione edilizia in sanatoria n. 69316 in data 14/11/1997, prot. 000064395:

- domanda presentata da Codice Fiscale Registrata il 29/03/95 al n' di Prot. 000064395/000
- Concessione/autorizzazione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Residenziale di mq 81,38 sull'immobile sito in ROMA-VIA-DELLE NESPOLE 65 INT. 12
- Rilascia al Sig. con domicilio in la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n. 33005/95
- La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale mq. 30,50 Non Residenziale mq. 84,80

Dal fascicolo di condono edilizio trasmesso da Roma Capitale si estrae quanto segue:

- Domanda di rilascio della concessione edilizia in sanatoria - data 29/03/95 - prot. 64395 - Richiedente Dati dell'immobile - Epoca dell'abuso: tra il 15.03.1985 e il 31.12.1993 - Anno di ultimazione: 1993 - Tipo di abuso: intervento su edificio già esistente consistente nella trasformazione dei locali posti al Piano Quinto in abitazione per una superficie di mq. 30.50 - Tipologia d'abuso: 1 (vedi tabella legge 47/85, da 1 a 7) - Esistenza vincoli: no - Superficie da condonare: mq. 30.50
- Documentazione catastale - Denuncia di variazione prot. 33005/95 del 05/04/1995 - Scheda di accertamento della proprietà immobiliare urbana
- n. 10 attestazioni di pagamento dell'oblazione



- Elaborato grafico
- Rilievo fotografico
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per sollecitare il rilascio della concessione edilizia in sanatoria

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti tecnici-amministrativi relativi all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, Roma Capitale, Municipio Roma V, con nota prot. CF-N° 119417 del 08/06/2023, ha comunicato che la ricerca di eventuale documentazione relativa all'immobile sito in via delle Nespole n. 65, effettuata nell'archivio del Municipio V, ha avuto esito negativo.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita è amministrato in base al regolamento di condominio depositato agli atti del notaio Fernando De Paola da Roma con verbale a suo rogito in data 13/03/1992, Rep. n. 83374/9791, registrato il 29/03/1992 al n. 15887 Serie 1/B.

Il sottoscritto esperto stimatore non è venuto a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore condominiale, appositamente contattato, non ha fornito riscontro.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2019, Reg. Generale 128866, Reg. Particolare 89995 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - data 10/08/2019 - Numero di repertorio 6267 - A favore di  
nato in in data Codice  
fiscale - contro  
nata il  
Codice fiscale - Grava sul diritto di proprietà dell'unità  
immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre altre
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2021, Reg. Generale 126593, Reg. Particolare 87624 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - data 03/08/2021 - Numero di repertorio 5018 - A favore di  
nato in Codice  
fiscale - contro  
nata  
Codice fiscale - Grava sul diritto di proprietà dell'unità  
immobiliare



## PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

---

Ai fini della presente attività peritale si valuta:

- La mancanza dei requisiti previsti dagli articoli 40 e 43 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) per le abitazioni e per i sottotetti abitabili, come già descritto nel paragrafo "Descrizione e consistenza";
- La mancanza del certificato di agibilità relativo alla concessione edilizia in sanatoria n. 69316 in data 14/11/1997, prot. 000064395;
- Lo stato dei luoghi difforme dai titoli edilizi e dagli atti catastali.

Per tale motivo, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 20% al valore di stima del bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

## FORMAZIONE LOTTO

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- LOTTO UNICO
  - Diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in comune di Roma, Via delle Nespole n. 65, piano quinto, interno 12, composto da ingresso, camera da letto con cabina armadio e ripostiglio, cucina, bagno e terrazzo
- DATI CATASTALI
  - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio 649, Particella 194, Subalterno 14, Zona Censuaria 5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 57 mq Totale:escluse aree scoperte\*\*: 42 mq, Rendita Euro 449,32, L. 870.000, Indirizzo VIA DELLE NESPOLE n. 65 Interno 12 Piano 5



- CONFINI
  - Distacchi verso corte della particella 194 per quattro lati (area di sedime del fabbricato condominiale), via delle Nespole, condomini di via delle Nespole numeri 55 e 67 e di via Pietro Castelli numero 10, salvo altri
- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA
  - mq 57
- TITOLI EDILIZI
  - Progetto prot. 33329/1954 e successiva variante prot. 2515/1957
  - Licenza edilizia n. 1902/AR del 31 dicembre 1954
  - Licenza di abitabilità n. 1568 del 5 dicembre 1957.
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 69316 in data 14/11/1997, prot. 000064395
  - Non è stato reperito il certificato di agibilità
  - Non è stata reperita altra documentazione tecnico-amministrativa presso Roma Capitale, Municipio Roma V



-



## STIMA DEL LOTTO

Il lotto è stato valutato come segue:

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA - VIA DELLE NESPOLE n. 65

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2022 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Periferica/ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO) - Codice zona: D18 - Microzona: 113				
Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni di tipo economico	57,00	1.700,00 €	2.050,00 €	2.400,00 €
		<b>96.900,00 €</b>	<b>116.850,00 €</b>	<b>136.800,00 €</b>

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma II numero 2022 - ZONA Q23 Alessandrino (Municipio: V - ex Municipio: VII)				
Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni - I-II fascia	57,00	2.000,00 €	2.125,00 €	2.250,00 €
		<b>114.000,00 €</b>	<b>121.125,00 €</b>	<b>128.250,00 €</b>

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - Giugno 2023 - Semiperiferia - ZONA ALESSANDRINO VIALE ALESSANDRINO				
Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	57,00	1.755,00 €	2.164,00 €	2.573,00 €
		<b>100.035,00 €</b>	<b>123.348,00 €</b>	<b>146.661,00 €</b>

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari NOMISMA - 2° semestre 2022 - microzona Alessandrino 1 (Viale Alessandrino - Via dei Meli - Via del Campo - Viale della Bella Villa) del comune di Roma (RM)				
Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni popolari - Usato	57,00	1.868,69 €	2.095,09 €	2.321,48 €
		<b>106.515,33 €</b>	<b>119.419,85 €</b>	<b>132.324,36 €</b>

Determinazione del valore medio di stima in base alla media dei dati precedenti				
Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazione di tipo popolare - A4	57,00	<b>104.362,58 €</b>	<b>120.185,71 €</b>	<b>136.008,84 €</b>

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.



- Valore commerciale = € 120.185,71
- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 120.185,71 x 20% = € 24.037,14
- Valore commerciale appartamento ridotto = € (120.185,71 - 24.037,14) = € 96.148,57

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 96.148,57

IN CIFRA TONDA = € 96.000,00

(EURO NOVANTASEIMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 96.000,00 x 10% = € 9.600,00
  - *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 02 luglio 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Salvatore Fallica

