
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 691/2022 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano s1-T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio B-16, interno 2, piano s1.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano s1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano s1-T-1	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 691/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 678.305,00	18



INCARICO

All'udienza del 25/05/2023, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano s1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio B-16, interno 2, piano s1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Porzione di villino in centro residenziale, in prossimità della stazione Aurelia, sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, tra loro collegati da scala interna, con annesso giardino di pertinenza, composto al piano seminterrato di cantina, al piano terra di soggiorno, cucina, bagno, annesso deposito per gli attrezzi al quale si accede esternamente dal giardino; al piano primo di due camere, bagno, w.c. lavanderia e due balconi.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO S1

autorimessa al piano interrato del villino esecutato

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ~~MI~~***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

confinante con l'interno 1 del medesimo villino "B16", Via Licio Giorgieri, l'interno 1 del villino "B17", salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

confinante con l'interno 1 del medesimo villino "B16", Via Licio Giorgieri, l'interno 1 del villino "B17", salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	s1-t-1
Giardino	1000,00 mq	1000,00 mq	0,18	180,00 mq	0,00 m	t
Locale di deposito	30,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,70 m	t
Totale superficie convenzionale:				267,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	109,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,70 m	s1
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1997 al 08/07/2008	*****	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 1046, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A7 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 2.362,79 Piano s1-t-1 Graffato 42
Dal 08/07/2008 al 03/07/2023	***** Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 1046, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A7 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 2.362,79 Piano s1-t-1 Graffato 42

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Come per il bene 1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	415	1046	5	5	A7	8	7,5	72 mq	2.362,79 €	s1-t-1	42

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ricavata cucina nel portico posteriore che è stato chiuso abusivamente, integrato nell'immobile il deposito attrezzi, con abbattimento tramezzi, diversa disposizione degli spazi interni, non condonata da ripristinare, piscina nel giardino posteriore non autorizzata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	415	1046	18	5	C6	5	109 mq.	123 mq	574,2 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

create delle stanze con dei tramezzi lungo il perimetro dell'autorimessa e due bagni, il tutto utilizzato come area residenziale, nessun condono presentato, tramezzi da eliminare per ripristinare stato dei luoghi e accatastamento come autorimessa



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

L'immobile è nella sua interezza in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile è in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Est

Altezza interna utile: 2,70 m

Str. verticali: in c.a. con tamponature in forati

Solai: travetti in c.a. precompresso e pignatte

Copertura: a falde in c.a.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: rivestimento a cortina, interni in muratura di forati

Pavimentazione interna: mattonelle in cotto lucidato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno con doppi vetri, porte tamburate, portoncino di ingresso blindato, inferriate

Volte: intonaco verniciato

Scale: in muratura rivestite in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni, citofono

Terreno esclusivo: giardino anteriore e posteriore con piscina

Posto auto: autorimessa variata ad uso residenziale

Soffitta, cantina o simili: locale tecnico nel giardino posteriore, non censito

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Vedi bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

Occupato dal debitore ed i suoi familiari come da certificato anagrafico allegato



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Occupato dal debitore ed i suoi familiari come da certificato anagrafico allegato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1997 al 08/07/2008	***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognesi Claudio	05/03/1997	22090	7075
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/03/1997		9407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2008	***** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE CAMILLO	08/07/2008	24128	17163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/07/2008		48995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Come per il bene 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 03/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/07/2008
Reg. gen. 85895 - Reg. part. 17983
Importo: € 2.430.000,00
A favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SpA
Contro *****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 11/06/2019
Reg. gen. 68809 - Reg. part. 12461
Importo: € 174.427,76
A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SpA
Contro *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 24/09/2020
Reg. gen. 93119 - Reg. part. 64345
Contro *****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 01/07/2022
Reg. gen. 88542 - Reg. part. 62311
Contro *****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Norma B_T3

Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T3

Articoli 44, 45, 48

come da report di destinazione urbanistica allegato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Come per il bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione edilizia n.1046/C del 20/12/1993 alla Soc. ******, in allegato, non risultano dati sull'agibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Come per il bene 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 82, EDIFICIO B-16, INTERNO 2, PIANO TS1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N.82, EDIFICIO 16, INTERNO 2, PIANO S1

Come per il bene1

Causa mancato saldo dei tributi condominiali, permane un'esposizione debitoria pari ad Euro 17.200,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali come per legge fino all'effettivo soddisfo, il Condominio ***** è intervenuto nella procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano s1-T-1

Porzione di villino in centro residenziale, in prossimità della stazione Aurelia, sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, tra loro collegati da scala interna, con annesso giardino di pertinenza, composto al piano seminterrato di cantina, al piano terra di soggiorno, cucina, bagno, annesso deposito per gli attrezzi al quale si accede esternamente dal giardino; al piano primo di due camere, bagno, w.c. lavanderia e due balconi.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 640.800,00

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1**
autorimessa al piano interrato del villino esecutato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 1046, Sub. 18, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190.650,00



La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni similari non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI Bene 1

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 2.200,00 - 3.000,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 2.400,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un buono stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 2.400,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 2.400,00 x mq. 267,00 = € 640.800,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 640.800,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili similari in zona pari a € 10,00 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 10,00 x 267,00 x 12 = € 32.040,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 32.040,00 x (1 - 0,30) = € 22.428,0 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 22.428,00 / € 640.800,00 = 3,50%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 640.800,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

STIMA PER VALORI UNITARI Bene 2

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione



variabile nell'ordine di € 1.050,00 - 1.550,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.550,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un buono stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.550,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 1.550,00 x mq. 123,00 = € 190.650,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 190.650,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 8,80 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 8,80 x 123,00 x 12 = € 12.988,80. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 12.988,80 x (1 - 0,30) = € 9.092,16 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 9.092,16 / € 190.650,00 = 4,70%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 190.650,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano TS1	267,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 640.800,00	100,00%	€ 640.800,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio 16, interno 2, piano s1	123,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 190.650,00	100,00%	€ 190.650,00
Valore di stima:					€ 831.450,00

Valore di stima: € 831.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	70000,00	€

Valore finale di stima: € 678.305,00



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 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - copia atto rep. 24218 (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - visura agibilità (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia (Aggiornamento al 29/09/2023)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Storico catastale (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafico (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie Uff. Edilizia (Aggiornamento al 12/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano s1-T-1

Porzione di villino in centro residenziale, in prossimità della stazione Aurelia, sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo, tra loro collegati da scala interna, con annesso giardino di pertinenza, composto al piano seminterrato di cantina, al piano terra di soggiorno, cucina, bagno, annesso deposito per gli attrezzi al quale si accede esternamente dal giardino; al piano primo di due camere, bagno, w.c. lavanderia e due balconi.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma B_T3 Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T3 Articoli 44, 45, 48 come da report di destinazione urbanistica allegato

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio B-16, interno 2, piano s1

autorimessa al piano interrato del villino eseguito
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 1046, Sub. 18, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 678.305,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 691/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 678.305,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Licio Giorgieri n. 82, edificio B-16, interno 2, piano s1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	267,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è nella sua interezza in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di villino in centro residenziale, in prossimità della stazione Aurelia, sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, tra loro collegati da scala interna, con annesso giardino di pertinenza, composto al piano seminterrato di cantina, al piano terra di soggiorno, cucina, bagno, annesso deposito per gli attrezzi al quale si accede esternamente dal giardino; al piano primo di due camere, bagno, w.c. lavanderia e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore ed i suoi familiari come da certificato anagrafico allegato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Licio Giorgieri n.82, edificio B-16, interno 2, piano s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 1046, Sub. 18, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	123,00 mq
Descrizione:	autorimessa al piano interrato del villino esecutato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

