
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Alessandro Pergoli Campanelli, nell'Esecuzione Immobiliare 805/2022 del R.G.E.

contro

omissis

omissis



INCARICO

All'udienza del 9 dicembre 2022, l'arch. Alessandro Pergoli Campanelli, con studio in Roma, **omissis** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30 dicembre 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Locale** ubicato in Roma (RM) - **Via Pasquale II 17, piano seminterrato, con accesso da Via Monti di Primavalle 18.**

DESCRIZIONE

- locale adibito ad **autorimessa** con accesso da Via Monti di Primavalle al civico 18 tramite rampa al piano seminterrato, composto da un grande ambiente, un vano con annesso bagno, una scala che conduce all'esterno verso l'ingresso condominiale di via Pasquale II e uno spazio delimitato da pannelli si alluminio e vetro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Locale** ubicato in Roma (RM) - **Via Pasquale II 17, piano seminterrato, con accesso da Via Monti di Primavalle 18.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa essendo presente in atti la certificazione notarile a firma della dott.ssa **omissis** del 4 agosto 2022.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

omissis

Codice fiscale: **omissis**

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

omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con terrapieni verso via Pasquale II, locale verso via Monti di Primavalle, rampa di accesso da via Monti di Primavalle 18 salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	703,00 mq	738,00 mq	1,00	738,00 m ²	4,36/2,98 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				738,00 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Dati identificativi									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	356	1144	501	5	C/1	2	725 m ²	16886,85	S1

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza fra la planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi: sebbene a livello di sagoma le forme apparentemente coincidano a meno di una chiusura in vetro e alluminio di una parte del locale (cfr. doc. fotografica) la planimetria catastale reperita presso i pubblici uffici è illeggibile (forse per un difetto di scansione, al momento nonostante la richiesta l'ufficio competente non ha risposto) ed appare del tutto fuori scala.

La circostanza è evidente, sia confrontando i dati desunti dal rilievo diretto sia dal confronto con le precedenti planimetrie catastali (cfr. Allegati 3 e 4), ma anche dalla discrepanza fra la superficie indicata in visura nella consistenza (**725 m²**) e quella riportata alla voce "**dati di superficie**", pari invece a **394 m²**.

In esecuzione dell'incarico si è pertanto presentata domanda di aggiornamento alla competente Agenzia delle Entrate ottenendone la correzione (cfr. Allegati n. 25 e 26).

Si segnala, infine, come la categoria catastale del bene "**C/1**" (Negozio e botteghe) non corrisponda alla destinazione riscontrata sui luoghi in occasione dei due sopralluoghi, ovvero autorimessa (categoria catastale **C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse**).

STATO CONSERVATIVO

Il locale si trova in pessime condizioni, con alcune dotazioni impiantistiche apparentemente in funzione ma evidentemente obsolete e manomesse nelle loro dotazioni di sicurezza. Il Proprietario del locale non ha fornito alcun documento utile a capire l'esistenza, o meno, di certificazioni impiantistiche.

Tuttavia lo stesso Proprietario ha fornito copia di una perizia realizzata dal geometra **omissis** datata marzo 2020 nella quale si stimano i danni causati da infiltrazioni d'acqua per circa €6.500 oltre un danno commerciale pari a € 3.000 al mese.



Si tratta di infiltrazioni d'acqua presenti nella parete nord vicino all'angolo sinistro rispetto all'ingresso, con alcune mancanze nella muratura segno probabilmente di pregressi sondaggi. Sulla causa di tali infiltrazioni il Proprietario, in occasione del sopralluogo del 12 aprile ha riferito provenire da "rotture nelle tubazioni dell'*omissis*" ancora non riparate.

Si segnala l'urgenza di porre rimedio a tali perdite che, per la loro natura, **potrebbero causare pericolosi cedimenti nelle strutture di fondazione del palazzo.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture interne sono ordinarie e in pessime condizioni d'uso. Di seguito si riporta una indicazione schematica delle caratteristiche costruttive prevalenti, realizzata sulla base dello schema proposto in perizia:

Fondazioni, strutture e solai: non si hanno elementi per determinare la natura o le condizioni delle fondazioni e delle strutture, tuttavia, all'esito del solo esame a vista si ipotizza che l'edificio abbia una struttura in *cls* armato con tamponature laterizie.

Esposizione: il locale appare interrato per la sua maggior esposizione a meno di una finestratura a soffitto presente sul lato Sud, Sud-Est.

Altezza interna utile: mt. 4,36 con parti ad altezza variabile, sino a m 2,98 circa.

Pareti: La finitura delle pareti interne è a tinta lavabile di colore bianco con righe azzurre ad altezza d'uomo.

Infissi esterni ed interni: il portone d'ingresso presenta una saracinesca metallica. Si segnala la presenza di un'altra apertura al di sopra di una rampa, sul lato Est che si riferisce chiusa da una tamponatura e, quindi non più utilizzabile.

Soffitti: piani tinteggiati di colore bianco. Si segnala la presenza di numerose dotazioni impiantistiche a soffitto (impianto aerazione, ma anche alcune probabili servitù condominiali - sulle quali tuttavia non si è acquisito alcun elemento certo - come numerose tubazioni apparentemente riconducibili a scarichi di acqua).

Pavimento: di cemento color grigio con numerose lesioni.

L'impianto elettrico apparentemente dotato di cosiddetto 'salvavita' è presente (cfr. doc. Fotografica); in generale non si conosce l'esistenza delle necessarie dichiarazioni di conformità che attestino il rispetto delle normative tecniche vigenti per gli impianti esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone e ingombro di numerose suppellettili (cfr. *doc. Fotografica* allegata) accatastati alla rinfusa e anche numerosi scaffali parzialmente occupati da materiale di varia natura. Si segnala la presenza di materiali potenzialmente infiammabili quali liquori, olii e vernici.



PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Periodo	Proprietà	Atti			
			Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/03/1992	*omissis*				
		Atto di compravendita Notaio *omissis*	23/03/1992	6155	3156
		Trascritto			
		Presso	Data	formalità	
	Roma	25/03/1992	29308	18610	

Dati desunti dalla relazione notarile in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dal notaio *omissis* notaio in sesto San Giovanni, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta il 12/09/2003
n. 78026/20918
A favore di **Banca Popolare di Lodi**
Contro *omissis*
- **Ipoteca volontaria**
Iscritta il 16/09/2010
n. 112386/25841
A favore di **Banca Popolare di Lodi**
Contro *omissis*

Trascrizioni

pignoramento

Trascritto il 28/07/2022
n. 104233/73584
A favore di **Banco BPM SpA**
Contro *omissis*



NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale è inserito l'immobile di cui alla presente stima ricade, secondo l'esame degli elaborati (cfr. **Allegati** 18 stralcio PRG) *Sistemi e Regole del Piano Regolatore Generale* del comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e contro dedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel Sistema insediativo **Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali**, norme tecniche di attuazione art. 51, 52, 53.

Lo strumento di attuazione è il Programma integrato (PRINT) res. *Mun. XIX 3 Torrevecchia – Primavalle – Città da Ristrutturare*.

Inoltre l'area su cui sorge il fabbricato, da un primo esame delle tavole del PTPR, rientrerebbe nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)** adottato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, con le seguenti destinazioni all'interno della:

- **Tavola A** "Sistema del paesaggio insediativo", **Paesaggio degli insediamenti urbani**.
- **Tavola B** *aree urbanizzate del PTPR; BENI PAESAGGISTICI: "Aree urbanizzate del PTPR"*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La domanda di accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Roma (cfr. *Allegati* n. 16 e 7) ha permesso di visionare il fascicolo relativo ai progetti originari del palazzo.

Il primo progetto trovato è quello presentato nel 1962 dal Sig. **omissis** e a firma dell'ing. **omissis** "per una costruzione popolare per complessivi mc. 5400 circa" (prot. 16007 del 1962 e **licenza 1964 del 27.10.1962**) e la successiva variante a firma ing. **omissis** (prot. 6533 del 1964) che ottiene la **Licenza n. 346/c** del 30 luglio 1964.

All'interno degli elaborati grafici di progetto il piano della rimessa non è mai compiutamente raffigurato, ad eccezione degli schemi per il calcolo delle superfici, ed è indicato come "magazzino" (cfr. *Allegati* n. 32).

In un documento col quale si assegnano i numeri civici allo stabile (cfr. *Allegati* n. 29) Via dei Monti di Primavalle 18 figura come "rimessa".

La ricerca della licenza di agibilità per l'immobile effettuata presso l'archivio del comune di Roma ha prodotto i seguenti risultati:

- **licenza n. 1326** del 21.11.1964 intestata a **omissis** primo progetto 16007 del 1962, ultimo progetto 6533 del 1964, protocollo richiesta 41712/1963 (cfr. *Allegati* n. 8);

Nella relazione di abitabilità la costruzione è dichiarata conforme al progetto. Nel parere favorevole al rilascio della licenza di abitabilità il livello del cespite oggetto di stima è descritto come "**P. scantinato: 1 locale con accesso a mezzo rampa per uso autorimessa condominiale**" con accesso da via dei Monti di Primavalle 18 (cfr. *Allegati*).

In merito alla regolarità edilizia sono state esperite apposite ricerche presso gli **archivi** dell'**USCE** (Ufficio Speciale Condono Edilizio del comune di Roma).

La ricerca effettuata presso l'archivio **dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma** per i dati di cui alla procedura ha prodotto i seguenti risultati:



Pratica: 0/3643/1	Stato 99 Tipo 7	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18 P.S1
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 0/3643/2	Stato 99 Tipo 7	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18 P.S1
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 0/65449/1	Stato 99 Tipo 1	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis* P</i>			
Pratica: 0/65449/2	Stato 99 Tipo 1	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis* P</i>			
Pratica: 85/75759/0	Stato 99 Tipo 1	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18 B
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 85/79519/1	Stato 99 Tipo 1	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 85/79519/2	Stato 99 Tipo 4	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 85/79519/3	Stato 99 Tipo 1	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 85/79519/4	Stato 99 Tipo 4	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 85/79519/5	Stato 99 Tipo 4	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 85/75755/1	Stato 99 Tipo 1	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis*</i>			
Pratica: 85/75755/2	Stato 99 Tipo 1	Scheda D	Indirizzo: VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18
<i>*omissis*</i>			

Le due pratiche evidenziate in grassetto sono riferite alla proprietà dell'esecutato e coincidono nel numero di protocollo con quelli indicati nell'atto di provenienza (**0075755 del 25 novembre 1985**, cfr. *Allegato 11*).

Nella domanda di sanatoria riportata nell'atto di provenienza si indica un'opera difforme alla licenza edilizia del palazzo (la **346/c del 30.07.1964**), dichiarata realizzata alla data del **1 settembre 1967**, per "attività commerciale" (cfr. *Allegato 11*).

L'esecutato ha fornito tramite il proprio legale copia delle concessioni in sanatoria (cfr. Allegati n. 10): la **concessione n. 239449 del 3.08.2000** per "mq. **347,48 Commerciale**" e la **concessione n.**



239451 del 3.08.2000 per “mq. **344,13 Commerciale**”, entrambe riferite all’immobile di cui al Foglio 356, particella 1144, sub 501.

Dalla visura dell’abitabilità si evince che la costruzione è molto probabilmente anteriore al 01/09/1967 (progetto del 1964 e abitabilità del 1964).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si conosce l’esistenza di vincoli al di fuori di quelli riportati nella normativa urbanistica citata. Si ipotizza tuttavia l’esistenza di condotte di scarico dei piani superiori insistenti sull’immobile, come già indicato nella descrizione dei luoghi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO

- **Locale** ubicato in Roma (RM) - **Via Pasquale II 17, piano seminterrato, con accesso da Via Monti di Primavalle 18.**

DESCRIZIONE

- locale adibito ad **autorimessa** insistente sul **Condominio di Via Pasquale II 17, con accesso da Via Monti di Primavalle al civico 18** tramite rampa al piano seminterrato, composto da un grande ambiente, un vano con annesso bagno, una scala che conduce all’esterno verso l’ingresso condominiale di via Pasquale II e uno spazio delimitato da pannelli in alluminio e vetro.

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 600.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
locale adibito ad autorimessa insistente sul Condominio di Via Pasquale II 17, con accesso da Via Monti di Primavalle 18	738 mq	813,00 €/mq	€ 600.000,00	100,00	€ 600.000,00
Valore di stima:					€ 600.000,00



CRITERI DI STIMA

PREMESSE

Scopo della perizia è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Roma, **Via Pasquale II 17, con accesso da Via Monti di Primavalle al civico 18**. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile, eseguito un'accurata ricerca presso gli uffici **dell'Agenzia delle Entrate** (già N.C.E.U.) di Roma, confrontate le risultanze acquisite con lo stato dei luoghi e acquisiti i necessari parametri estimativi attraverso indagini d'archivio, analisi dei principali studi editi sul mercato immobiliare romano, ricerche eseguite presso la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare attraverso il software di geolocalizzazione **Geopoi**, la comparazione dei valori suggeriti dai principali operatori del mercato e dagli operatori locali sulla base dei valori attribuiti agli immobili analoghi in vendita anche nel medesimo contesto edilizio (e, in particolare, nella zona limitrofa il fabbricato) si espone, col presente atto il risultato della perizia tecnica estimativa effettuata, specificando analiticamente le metodologie estimative utilizzate.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Nel mercato immobiliare romano, così come nell'intero mercato immobiliare nazionale nelle grandi aree urbane, a causa delle numerose crisi internazionali non è ancora iniziata la tanto auspicata **fase di ripresa**. Le previsioni (fonte **NOMISMA, Osservatorio sul Mercato Immobiliare**) indicano che il mercato immobiliare italiano si starebbe lentamente avvicinando al punto di svolta; il dinamismo delle compravendite non ha ancora trainato i prezzi, nonostante qualche segnale di svolta seppur sporadico.

Il mercato immobiliare ha confermato nella prima metà dell'anno, oltre a una certa dinamicità sul fronte degli scambi, anche un'attenuazione della flessione dei valori e una stabilizzazione delle tempistiche di formalizzazione dei contratti.

Sia nel segmento della compravendita che in quello della locazione, le flessioni semestrali dei valori sono risultate molto contenute, specialmente nelle zone centrali e di pregio dove, in particolare per le abitazioni da ristrutturare, le variazioni dei prezzi hanno fatto registrare un ritorno in territorio positivo (rispettivamente **0,1% e 0,7%**).

METODOLOGIE ADOTTATE PER INDIVIDUARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODO ANALITICO

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato è opportuno mediare i dati raccolti con l'utilizzo di differenti metodologie estimative. In particolare è usuale avvalersi di almeno due metodi, fra loro concorrenti, così poi da mediare i risultati, affinché si riducano le probabilità di ottenere falsi valori. Il primo metodo adottato in questo caso è quello analitico. Si tratta d'una metodologia normalmente adoperata per determinare il valore dei beni che producono una rendita attraverso l'analisi della validità economica dell'investimento, ovvero dell'entità della rendita in funzione del capitale impiegato. Il rapporto fra queste due entità è il saggio di capitalizzazione, indicato con la lettera 'i'. Ne deriva che il valore finale (V) si ricaverà come rapporto

$$V = R / i$$

ove con '**R**' si indica la **rendita netta**, ottenuta epurando la rendita lorda degli oneri a carico della proprietà, quali tasse, manutenzione, servizi forniti dal proprietario, ammortamento, assicurazione, amministrazione, sfitti ed insolvenze. In questo caso specifico, per semplicità,



adottando un valore del saggio di capitalizzazione lordo, si utilizza come dato base il più probabile canone d'affitto intero, ovvero la più probabile rendita lorda. È evidente la natura strettamente analitica di questo sistema di stima, che è più valido quanto più ci si riferisce a beni d'impresa, quali possono essere immobili che per la loro natura producono reddito e quanto più i prezzi di affitto (ovvero la rendita del bene) siano legati a un mercato di libera contrattazione; in ogni caso, è un valido metodo di confronto per verificare i valori, più attendibili, (soprattutto per quanto riguarda le abitazioni, penalizzate da un mercato degli affitti timoroso e non sempre libero da vincoli normativi) desunti dall'analisi diretta dei prezzi medi per unità di misura proposti dal mercato immobiliare (metodo sintetico - comparativo).

SCELTA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Particolare importanza ha, in questo metodo la corretta scelta del saggio di capitalizzazione, in quanto un solo punto percentuale di differenza può portare a valori del tutto differenti; è evidente come a valori maggiori del saggio di capitalizzazione corrispondano capitali inferiori, ovvero investimenti con maggior rendita a parità di capitale impiegato. È il caso degli immobili d'impresa (uffici, negozi ecc.) che, notoriamente, rendono di più rispetto alle abitazioni e, quindi, hanno un saggio di capitalizzazione superiore. Il saggio di capitalizzazione scelto in questo caso, coerentemente con i dati prevalenti nel mercato immobiliare romano è del **7 %**.

INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA IMMOBILIARE

Il bene oggetto della presente perizia è stato pignorato come "locale commerciale" e risulta accatastato con la categoria "C/1" (Negozzi e botteghe) categoria che, tuttavia, non corrisponde alla destinazione riscontrata sui luoghi in occasione dei due sopralluoghi, ovvero autorimessa (categoria catastale C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) né a quanto indicato nell'atto di provenienza "locale autorimessa al piano interrato" (cfr. Allegati n. 11).

Si ritiene, pertanto, ai soli fini della presente stima, **di valutare il bene come locale autorimessa.**

IL VALORE DI MERCATO COL METODO ANALITICO

Il valore per il bene oggetto di stima s'è ottenuto applicando il saggio di capitalizzazione al più probabile canone d'affitto percepibile per l'autorimessa: s'è considerato in base a indagini sul luogo, comparando le richieste per locali analoghi, un canone mensile di circa **€ 6/mq**, mediato fra quelli minimi proposti dall'Agenzia del Territorio per la zona in esame rilevata con il software **GEPOI** (cfr. Allegati n. 13) per la zona **Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)** per il **secondo semestre del 2022** (con valori minimi di **€ 4,8/mq** e massimi di **€ 6,8/mq** per i posti auto coperti), ovvero un valore medio di circa **€ 6,0/mq**. ed i valori proposti dal mercato immobiliare (cfr. **scheda immobiliare n. 7**, Allegati n. 20, richiesta **€ 450/mese**, mq. 65, canone circa 7 €/m² e **scheda immobiliare n. 8**, Allegati n. 21, richiesta **€ 170/mese**, mq. 18, canone circa 9,4 €/m²).

I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva precedentemente ricavata pari a circa 23 metri quadri indicano un valore complessivo di **(738 mq * 6,0 € / mq * 12 x 100/7) € 759.085,70**.

Si tenga presente che per le tipologie *Box, Posti auto ed Autorimesse* non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



METODO SINTETICO - COMPARATIVO

Con questo metodo di stima si attribuiscono invece congrui valori unitari alle superfici commerciali, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

È evidente come fondamentale importanza assuma la scelta del valore più corretto; è altresì vero come questo metodo sia di sovente il più attendibile perché strettamente collegato con il mercato reale, nel quale viene normalmente adoperato per la sua estrema semplicità.

Il metodo sintetico-comparativo, basandosi su dati raccolti riferiti a immobili 'standard' per estensione e caratteristiche deve essere ulteriormente affinato, attribuendo una serie di punti di merito determinati come sommatoria di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche peculiari del fabbricato. Così procedendo si stima il valore di mercato unitario dell'immobile di valutazione applicando al valore tipo un coefficiente X che rapporti il prezzo standard al bene specifico oggetto della stima.

Pertanto, una volta acquisito il prezzo unitario per metro quadro (o, in alcuni casi, legati ad un sistema più 'datato', ma meno preciso, per vani), scegliendo il più attendibile fra quelli proposti dai principali operatori del mercato e dall'analisi diretta su beni analoghi, si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare, analizzandone le singole caratteristiche e attribuendo ad ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

In questo caso sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche, riferite all'intero edificio:

- a) *posizionali estrinseche*: sono in funzione dell'ubicazione dell'edificio. Si considerano: le qualità abitative della zona e le tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; l'accessibilità e l'ubicazione rispetto al centro urbano; la disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto.
- b) *posizionali intrinseche*: si esamina il rapporto con l'intorno nel quale è inserito l'immobile, valutando eventuali servitù, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, esposizione.
- c) *tecnologiche*: si considera: lo stato di conservazione del bene; la dotazione di impianti e servizi; la loro funzionalità; il grado delle finiture interne ed esterne.
- d) *produttive*: la valutazione è in funzione dell'attitudine a produrre redditi coerenti con l'utilizzo attuale del cespite.

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

In questa sede vengono applicate le considerazioni enunciate nel paragrafo precedente, esponendo le motivazioni che sono alla base della scelta del valore X che s'è ritenuto opportuno applicare al valore medio di mercato.

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'autorimessa rispetto alla zona in esame è omogenea con le altre autorimesse prese in esame.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo, in quanto l'immobile è dotato di accesso indipendente dalla strada.



c') **tecnologiche**: si è considerato un valore ridotto, dovuto allo stato dei luoghi, all'obsolescenza e all'evidente alla mancanza di certificazioni delle dotazioni tecnologiche e degli impianti.

d') **produttive**: si è considerato un valore ridotto in quanto l'autorimessa nell'attuale configurazione non sembra essere funzionale al suo miglior utilizzo.

—	valore medio caratteristiche Posizionali estrinseche	Xpe = 0,30 (0,30);
—	valore medio caratteristiche Posizionali intrinseche	Xpi = 0,30 (0,30);
—	valore medio caratteristiche tecnologiche	Xt = 0,10 (0,20);
—	valore medio caratteristiche produttive	Xp = 0,10 (0,20).
—	Coefficiente totale	X = 0,80 (1,00).

— Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,80**, ovvero sul valore determinato si sconterà una **riduzione del 20%**.

LA SCELTA DEI VALORI UNITARI

Analizzando con attenzione i dati statistici raccolti (in funzione dell'edificio da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, sono stati scelti i valori unitari utilizzati. Per completezza si riportano di seguito alcuni dei valori raccolti. L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre del 2021, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)** individuata grazie all'utilizzo puntuale del software *Geopoi*, con valori compresi fra i **800,00** e i **1.200,00 €/mq** per i posti auto coperti.

Analizzando pertanto con attenzione i dati raccolti (in funzione dell'edificio da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona (cfr. schede immobiliari di cui agli **Allegati dal n. 14 al n.**, fra le quali risulta anche l'appartamento oggetto di stima):

<i>scheda Immobiliare 1</i> , valore m ²	€ 570,12
<i>scheda Immobiliare 2</i> , valore m ²	€ 2.000,00
<i>scheda Immobiliare 3</i> , valore m ²	€ 893,94
<i>scheda Immobiliare 4</i> , valore m ²	€ 1.666,66
<i>scheda Immobiliare 5</i> , valore m ²	€ 782,60
<i>scheda Immobiliare 6</i> , valore m ²	€ 644,44

Analizzando pertanto con attenzione i dati raccolti (in funzione dell'immobile da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con



l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, in considerazione soprattutto del valore riscontrato per i locali di superficie maggiore paragonabili a quello da stimare s'è scelto il valore unitario, medio adottato per la presente stima di **1000,00 €/mq** che, moltiplicato per il coefficiente X (precedentemente individuato uguale a **0,80**) porta il valore scelto pari a circa **800,00 €/mq**.

IL VALORE DI MERCATO COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Applicando il valore unitario così ricavato alla consistenza convenzionale precedentemente individuata in circa **738 mq** si ricava un valore complessivo di **€ 590.400,00**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 759.085,70** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 590.400,00** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in **€ 674.742,85**.

A tale importo va sottratto il costo delle opere per ripristinare i danni riscontrati dalla perizia del geometra **** in € 6.500 ed una percentuale pari al **10% per la “riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto”** ai sensi dell’art. 568 del cpc.

Pertanto il valore finale del bene al netto di tale detrazione è pari a € 601.417,⁸⁰ arrotondato per difetto a € **600.000,00** (seicentomila/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 07/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Alessandro Pergoli Campanelli



ELENCO ALLEGATI:

- 1) visura storica.pdf
- 2) Planimetria catastale.pdf
- 3) Planimetria catastale storica 1985.pdf
- 4) Planimetria catastale storica 1988.pdf
- 5) Planimetria catastale storica particella 22.pdf
- 6) Domanda accesso agli atti progetto.pdf
- 7) RicevutaPagamento_PP2023000004057738.pdf
- 8) Visura Agibilità.pdf
- 9) Rilievo.pdf16
- 10) concessioni in sanatoria.pdf
- 11) Atto di provenienza.pdf
- 12) Perizia geometra Sgrilli.pdf
- 13) Geopoi.pdf
- 14) Scheda immobiliare 1.pdf
- 15) Scheda immobiliare 2.pdf
- 16) Scheda immobiliare 3.pdf
- 17) Scheda immobiliare 4.pdf
- 18) Scheda immobiliare 5.pdf
- 19) Scheda immobiliare 6.pdf
- 20) Scheda immobiliare 7.pdf
- 21) Scheda immobiliare 8.pdf
- 22) Prenotazione accesso agli atti.pdf
- 23) stralcio PRG tavola 10.000.pdf
- 24) Documentazione fotografica.pdf
- 25) Risposta Agenzia Territorio.pdf
- 26) planimetria aggiornata.pdf
- 27) Relazione abitabilità.pdf
- 28) Stralcio elaborati grafici Variante 1964.pdf
- 29) assegnazione numeri civici.pdf
- 30) estratto catastale allegato progetto.pdf
- 31) nomina direttore dei lavori.pdf
- 32) Stralcio elaborati grafici Progetto 1962.pdf
- 33) Verbale prova di carico.pdf

