
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **1322/2022** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA**

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. *Architetto Sandro PANDOLFI*

BARCLAYS BANK IRELAND PLC /

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma – zona “*Monte del Marmo*” –
via del Podere Cesare Battisti, 30 – piano 2° (terzo fuori terra) / interno 5 –
quadrante: suburbano/ovest.



(EDIFICIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME È PARTE)



INCARICO - CONSIDERAZIONI GENERALI -

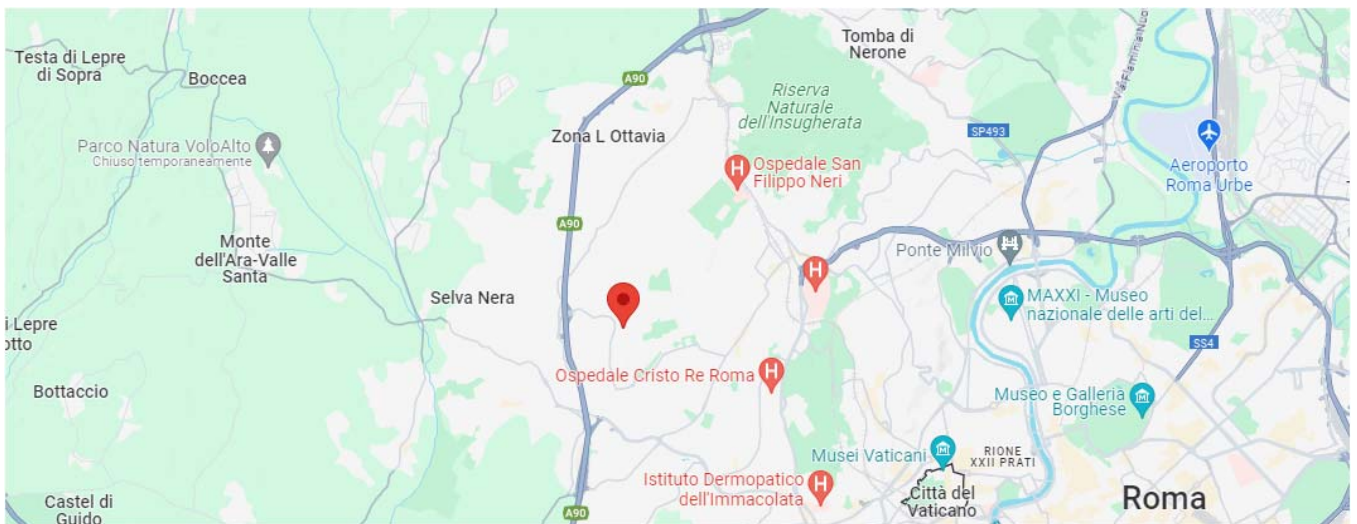
In data 07.12.2023 il sottoscritto, Architetto Sandro Pandolfi, con studio professionale in Roma – via Canzone del Piave, 51 – email : s.pandolfi@libero.it – pec : s.pandolfi@pec.archrm.it – telefono : 06.5191336 – fax : 06.5191336 – mobile : 335.8120879 -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura n. 1322/2022.

Incarico del 05.12.2023 a firma del **GE Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA**.

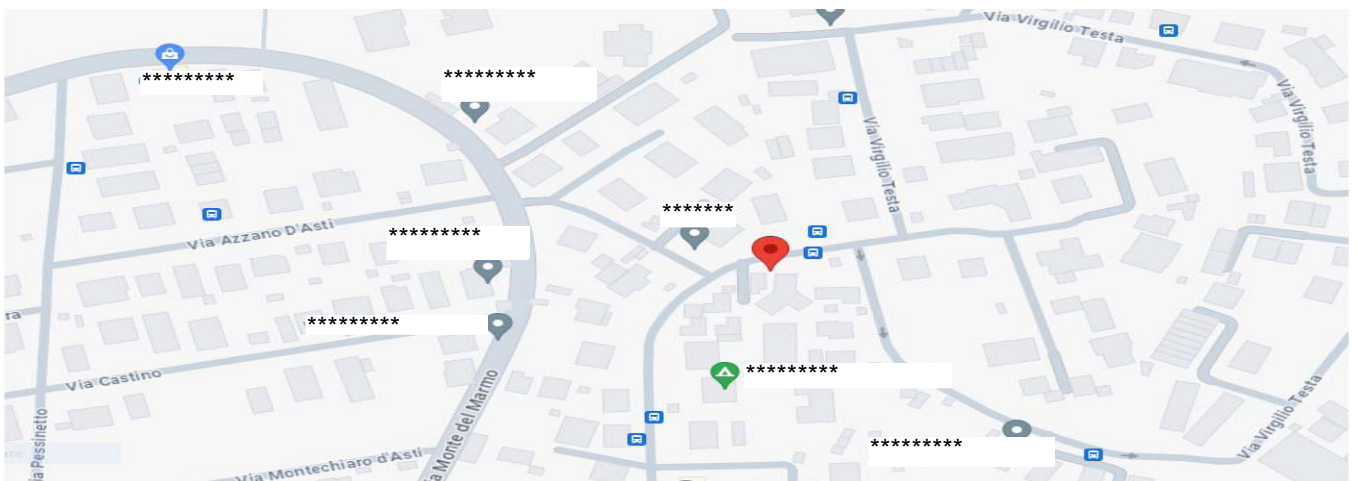
In data 11.01.2024 è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Il sottoscritto ha effettuato il rilievo dell'immobile unitamente ad una serie di fotografie dello stesso. Sono state acquisite tutte le informazioni necessarie per la definizione della relazione tecnico/estimativa come da incarico del Tribunale.

A tale accesso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto Esperto Stimatore ed al Custode Giudiziario – avvocato Giulia Nicolais -, il signor ***** – esecutato e proprietario dell'immobile pignorato.

Il sopralluogo ha consentito di verificare la conformità alla planimetria catastale dell'immobile pignorato.

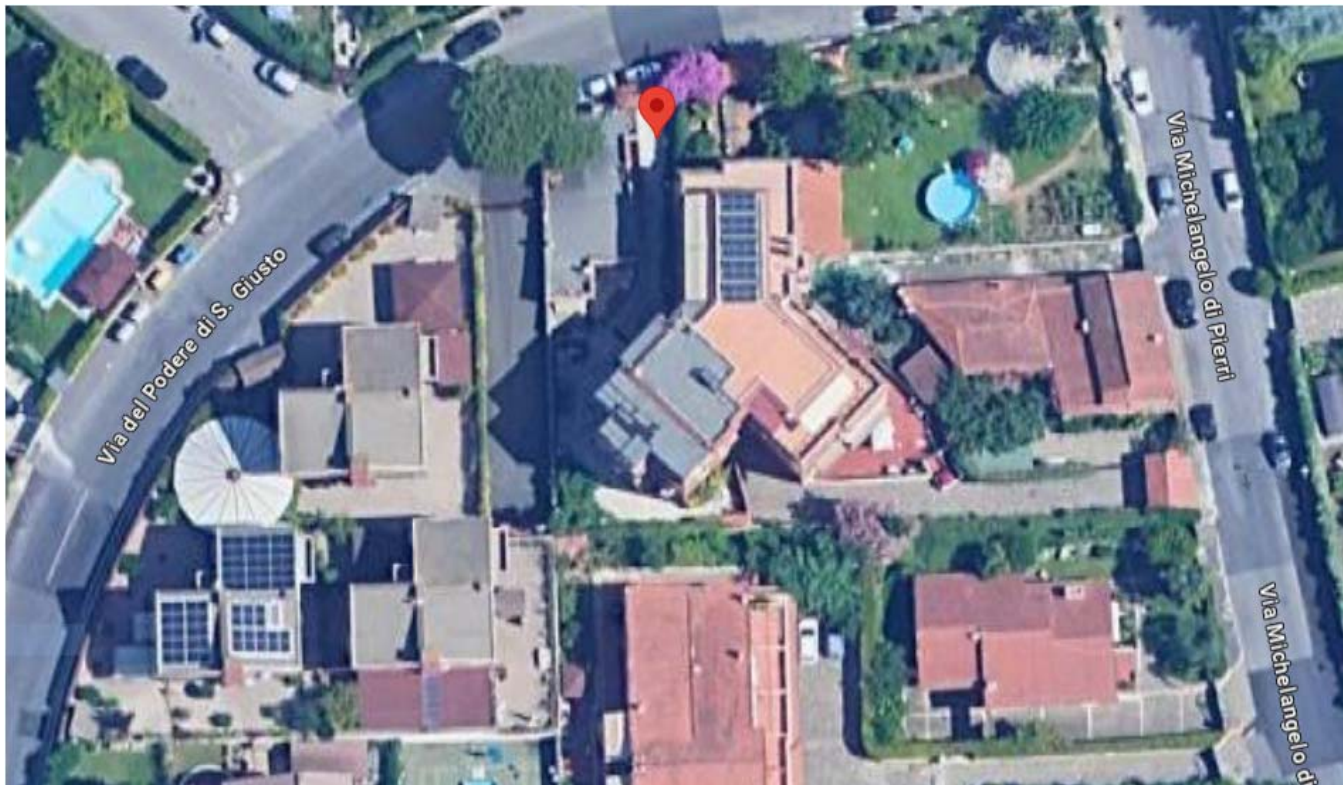


(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)



(UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL TESSUTO URBANO DI RIFERIMENTO – DA GOOGLE MAPS)





(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)

PREMESSA

Il bene, oggetto di pignoramento, è formato dal seguente immobile, costituente, ai fini della identificazione e valutazione, un **LOTTO UNICO**, e precisamente:

Appartamento per civile abitazione in Roma – zona *"Monte del Marmo"* – via del Podere Cesare Battisti, 30 – piano 2° (terzo fuori terra) / interno 5 – quadrante urbano: suburbano/ovest.

LOTTO UNICO

BENE UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma – zona *"Monte del Marmo"* – via del Podere Cesare Battisti, 30 – piano 2° (terzo fuori terra) / interno 5 – quadrante urbano: suburbano/ovest.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 01.08.2008 – a rogito del Notaio in Roma Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone – repertorio n. 58591 / raccolta n.34385 – Atto registrato a Roma 4 il 04.08.2008 al n. 17183 – serie IT –, di:

Proprietà per 1/1 -.

Situazione degli intestati – come da vca storica in data 17.12.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	
1	*****		*****	1/1	ESECUTATO

VARIAZIONI CATASTALI DELLA PROPRIETA' SUCCEDUTESI NEL TEMPO

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 17.12.2023).

N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	*****	*****	1/2 FINO AL 27.09.1999
2	*****	*****	1/2 FINO AL 27.09.1999
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	*****	*****	1/1 FINO AL 01.08.2008
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	*****	*****	1/1 DAL 01.08.2008



(INGRESSO, ALL'IMMOBILE PIGNORATO, DAL CIVICO 30 DI VIA DEL PODERE CESARE BATTISTI)



CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione d'uso	Superficie Netta	Superficie Lorda Commerciale	Coefficiente	Superficie Commerciale Raggiagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	31	33	100 %	33	3,00	2° (3° fuori terra)
Totale superficie convenzionale:				33 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				33 mq.		

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta, anche, della planimetria catastale acquisita e verificata in sede di sopralluogo.

Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi non rilevanti ai fini estimativi, in quanto assenti dal momento che non esiste un *Condominio* (come riferito dal signor *****).

Cubatura totale fuori terra: mc. 99 (appartamento - piano 3° fuori terra – catastalmente 2° / interno 5).

Cubatura totale entro terra: mc. =====

Per la valutazione, pertanto, si è considerata la superficie lorda/commerciale/raggiagliata, pari a **mq. 33**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita (€.)	Graffato
350	1185	511	5^	A / 4	4^	Vani 2,5	Mq. 33	438,99	NO

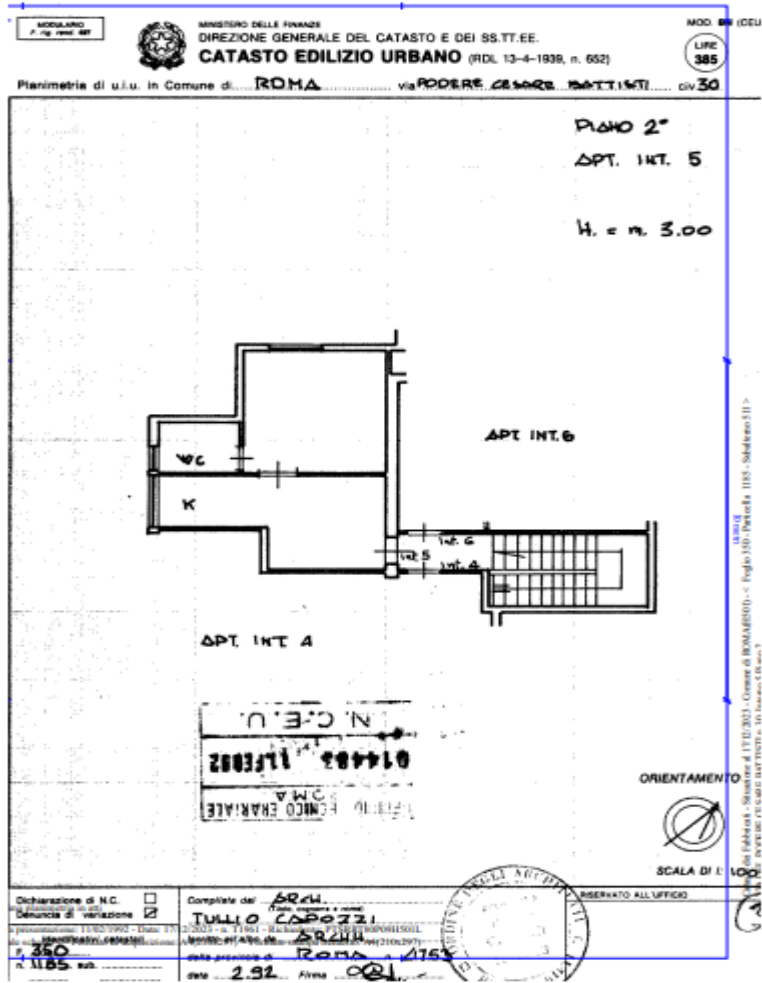
Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento).

CONFINI

L'immobile ad uso civile abitazione, nel suo insieme, confina con: pianerottolo comune, appartamento interno 4, appartamento interno 6, salvo se altri e/o diversi confini.





(PLANIMETRIA CATASTALE AD OGGI PRESENTE IN ATTI)



(FOTO INTERNA – ZONA SOGGIORNO)





(FOTO INTERNA CAMERA DA LETTO – LATO VERSO CUCINA E BAGNO -)

UBICAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'immobile, di cui l'appartamento in esame è parte, si trova in posizione sub-urbana, nel quadrante ovest della città, all'interno del Grance Raccordo Anulare (dal quale dista circa 3 Km. – svincolo Boccea).

Una discreta viabilità di zona consente i collegamenti sia con le altre località della città di Roma, sia con alcune località ad ovest della città stessa (Casalotti / Casal Selce / Massimina, ecc.).

Sono presenti in zona strutture di servizio e commerciali di tipo primario; nelle vicinanze (lungo la vicina via Boccea – zona Casalotti / zona Palmarola) dette strutture si trovano in modo praticamente completo.

L'edilizia presente, anche di recente edificazione, è di tipo non intensivo, a destinazione abitativo/residenziale, con edifici costituiti da villini mono-pluri familiari e piccole palazzine.

L'appartamento in esame ha accessibilità (sia carrabile che pedonale) mediante un cancello metallico su strada (via del Podere Cesare Battisti – civico 30), un breve percorso interno conduce all'androne da cui si diparte la scala in muratura ed a doppia rampa che serve tutti i livelli del fabbricato.

L'edificio non è provvisto di ascensore.

Non è presente il servizio di portierato.

VIABILITA' STRUTTURANTE L'AREA URBANA	PRICIPALI LOCALITA' NELLE VICINANZE
VIA MONTE DEL MARMO	CASALOTTI
VIA CASAL DEL MARMO	SELVA CANDIDA / SELVA NERA
VIA DI BOCCIA	TORRESINA
VIA DI TORREVECCHIA	PALMAROLA
VIA CASSIA	LA GIUSTINIANA
GRANDE RACCORDO ANULARE	MASSIMINA / CASAL LUMBROSO

Risultano presenti, nelle vicinanze, varie linee del trasporto pubblico.
Ampia in zona la possibilità di parcheggio.



CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Come verificato dal sottoscritto ed anche confermato dal signor ***** , non esistono, all'attualità, contratti di locazione in essere relativamente all'appartamento pignorato ed oggetto della presente relazione tecnica.

Lo stesso è, attualmente, nella disponibilità del signor ***** ed utilizzato dallo stesso anche se, per come dichiarato, in modo non continuativo.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (11.01.2024), l'appartamento in esame si trova in stato d'uso complessivamente buono.

Comunque non è necessario, per quanto potuto accertare alla data di sopralluogo, porre in atto, nell'appartamento oggetto di pignoramento, interventi di manutenzione da ritenersi urgenti.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti, per cui non è possibile verificare se gli stessi siano, ad oggi, a norma o meno.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito abitativo/residenziale di tipo economico (categoria catastale A/4), con accesso dal civico 30 di via del Podere Cesare Battisti - Roma – località "Monte del Marmo" – zona sub-urbana ovest della città di Roma -.

Le parti comuni (praticamente la zona di accesso e le scale di collegamento verticale presentano uno stato manutentivo complessivamente accettabile.

L'immobile pignorato non dispone di pertinenze immobiliari di esclusiva proprietà.

A quanto dichiarato non esiste un "condominio".



(FOTO INTERNA – CUCINA)





(FOTO INTERNA – BAGNO)

SERVITU'

Non si rileva, per come riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un edificio (costruzione databile indicativamente verso la seconda metà degli anni '70) destinato a civili abitazioni ed avente accesso pedonale dal civico 30 di via del Podere di Cesare Battisti – Roma.

L'appartamento in esame, data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico e come precedentemente detto, un **"Lotto Unico"**.

L'immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale (*"abitazioni di tipo popolare"* - categoria A/4) in parte in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'unità immobiliare in esame (*appartamento per civile abitazione di tipo popolare*), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere in buono stato conservativo e non necessita nell'immediato, come detto, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

L'appartamento, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) ed identificato dall'interno n. 5, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta così suddiviso:

ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, camera e bagno.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi (anche se poco funzionali da un punto di vista di distribuzione degli spazi).

L'illuminazione naturale, data la posizione dell'immobile al piano terzo fuori terra, risulta complessivamente buona.

L'immobile presenta due esposizioni: *ovest* (cucina e bagno) e *nord* (camera).

L'unità immobiliare è parte di un complesso residenziale ubicato in ambito suburbano, posto nelle vicinanze della via Boccea, all'altezza della località denominata "Monte del Marmo".



ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Pur se richiesta in sede di sopralluogo non è stata fornita la documentazione necessaria alla redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).



(FOTO INTERNA – ZONA CUCINA CON PRESENZA DELLA CALDAIA PER RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **INTERNO**

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Non presente
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO**

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Tamponature in parte metalliche con cappotto termico
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	UNO (parzialmente)
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)





(FOTO ESTERNA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI LA PORZIONE IN ESAME E' PARTE)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VISURE IPOTECARIE

Aggiornate al 29.01.2024 – su *****

)

IMMOBILI: ROMA VIA DEL PODERE CESARE BATTISTI, 30

N.C.E.U.: fg. 350, n. 1185, sub. 511, A/4.

Ispezione ipotecaria eseguita sul nominativo „*****

”:

1)- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2008 - Registro Particolare 57853 Registro Generale 100161 Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 58591/34385 del 01/08/2008 - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE.

2)- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2008 - Registro Particolare 21270 Registro Generale 100162 Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 58592/34386 del 01/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE

3)- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2022 - Registro Particolare 118725 Registro Generale 166853 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 41459 del 19/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA(RM)

Ispezione ipotecaria sull'immobile "CU fg. 350, n. 1185, sub. 511":



1)- TRASCRIZIONE del 11/03/1999 - Registro Particolare 10898 Registro Generale 17063 Pubblico ufficiale DR. ANTONIO PUGLIESE Repertorio 25332/7385 del 01/03/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2)- TRASCRIZIONE del 02/10/1999 - Registro Particolare 47546 Registro Generale 77500 Pubblico ufficiale FENOALTEA FABRIZIO Repertorio 46591 del 27/09/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili attuali

3)- TRASCRIZIONE del 02/10/1999 - Registro Particolare 47547 Registro Generale 77501 Pubblico ufficiale FENOALTEA FABRIZIO Repertorio 46592 del 27/09/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili attuali

4)- TRASCRIZIONE del 06/08/2008 - Registro Particolare 57853 Registro Generale 100161 Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 58591/34385 del 01/08/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5)- ISCRIZIONE del 06/08/2008 - Registro Particolare 21270 Registro Generale 100162 Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 58592/34386 del 01/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6)- TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 118725 Registro Generale 166853 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 41459 del 19/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame, secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

Sistema insediativo - Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Zona "O" – 68 / San Giusto Podere Zara – Municipio IV -.

Carta della qualità: nessuna prescrizione.

Rete ecologica: nessuna prescrizione.

Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG – ambiti a pianificazione particolareggiata e definita -**, che di seguito si riporta nei punti essenziali.

- Gli *ambiti a pianificazione particolareggiata e definita* riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione dell'attuale PRG, o adottati prima della deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
- Alle aree si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
- I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.



- I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione.
- I Piani attuativi adottati o contro dedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all' articolo 4 della LR n. 36/1987.
- Agli ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'articolo 13 / comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.
- Parcheggi non pertinenti

REGOLARITA' EDILIZIO / URBANISTICA

La realizzazione, sul piano delle coperture, delle porzioni immobiliari di cui è parte l'immobile in esame, è avvenuta in assenza di autorizzazioni.

A seguito di ciò è stata presentata domanda di condono edilizio – a valere della Legge 47/1985 – in data 30.09.1986 – protocollo n. 202641.

La relativa concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata in data 01.08.2002 – n. **284162** -.

Successivamente, per regolarizzare ulteriori abusi, è stata rilasciata dal Comune di Roma – USCE – in data 04.11.2002 la concessione edilizia in sanatoria n. **287972**.

L'immobile è conforme alla planimetria depositata in atti.

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame – appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo e distinto con il n. 5 di interno – Roma / Via del Podere Cesare Battisti, 30 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "*sintetico/comparativo*", ritenuto il metodo più corretto e generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie similari.

Criterio di stima a "*capitalizzazione del reddito*", in quanto l'immobile potrebbe essere locato producendo, quindi una "redditività".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore di mercato ad oggi dell'immobile in esame.



CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento	<i>Discreta</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Sostanzialmente definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Di tipo primario</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Buona</i>
Stato d'uso.	<i>Complessivamente buono</i>
Potenzialità di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale (tempistiche medio lunghe)</i>

Inoltre le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto, sufficientemente, consentire l'applicazione del metodo valutativo: "Market Comparison Approach" – MCA – procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili (a condizione che si rilevi, appunto, un numero sufficiente di transazioni e/o di offerte comparabili sul mercato immobiliare di riferimento) prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, nella stessa via e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati, per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	SITI
1	VIA DEL PODERE CESARE BATTISTI	89.000,00	38	2.300,00	2°	1	IMMOBILIARE.IT
2	VIA VIRGILIO TESTA	130.000,00	46	2.800,00	T	1	NESTORIA
3	VIA DEL PODERE CESARE BATTISTI	155.000,00	40	3.800,00	1°	1	NESTORIA
4	VIA VIRGILIO TESTA	135.000,00	47	2.850,00	1°	1	NESTORIA
5	VIA ABBIATEGRASSO	70.000,00	30	2.300,00	T	1	CASA.IT
6	VIA MONTE DEL MARMO	55.000,00	98	1.800,00	S1	1	CASE ROMA.IT

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	2.650,00
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di un 10%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dall'esposizione, dal livello di piano e dallo stato d'uso.



INDICATORI O.M.I.

2° semestre del 2023 (ultimo dato disponibile) -.

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana – TORRESINA – MONTE DEL MARMO – VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO -
- Codice zona: E / 7
- Microzona catastale: 89
- Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.
- Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	2.000	2.950	L	7,8 – 11,5
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.750	2.500	L	6,8 – 9,8

VALORE MEDIO (€. /MQ.)	2.100,00
------------------------	-----------------

BORSINO IMMOBILIARE

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN FASCIA MEDIA (QUALITA' MEDIA DI ZONA)	1.991,00	2.481,00	2.971,00
IMMOBILE IN 2^ FASCIA (QUALITA' INFERIORE ALLA MEDIA DI ZONA)	1.624,00	1.938,00	2.251,00

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	2.650,00
VALORE DA O.M.I.	2.100,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	1.938,00
VALORE MEDIO	2.230,00
VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)	2.300,00

Il valore commerciale (€. /mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione di piano, dell'esposizione e delle considerazioni in precedenza formulate, è pari ad **€. /mq. 2.300,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona sia, come detto, con le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile.



Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, non sempre in linea con le tipologie similari presenti in zona e nelle immediate vicinanze (zona Casal del Marmo).

Il mercato immobiliare di riferimento fa intravedere cenni di recupero e ripresa.

Comunque un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere, per l'immobile in esame, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **normale/limitato**.

Tempistiche di vendita: **medio/lunghe** (5 / 8 mesi circa).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" adottato (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (consistenza ragguagliata)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
APPARTAMENTO Piano 2° / Interno 5	33	2.300,00	75.900,00
Totale (valore arrotondato)			76.000,00

CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"

Per l'immobile in esame risulta proponibile una sua locazione che, generando reddito, può consentire una valutazione dello stesso immobile con il criterio di stima a "capitalizzazione di reddito".

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI, dal Borsino Immobiliare e da immobili offerti in locazione, sostanzialmente paragonabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con l'immobile in esame, individuati nei siti immobiliari di riferimento.

Si evidenzia, comunque, che in zona non sono molti gli immobili posti in locazione con caratteristiche paragonabili all'immobile in esame; questo in quanto la tipologia edilizia più ricorrente è quella del villino mono-pluri familiare e/o a schiera.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di quanto individuato per immobili in locazione.

N.	UBICAZIONE	€/mese	MQ.	€/MQ./MESE	PIANO	W.C.	SITO
1	ZONA TORREVECCHIA	800,00	50	16,00	2°	1	IMMOBILIARE.IT
2	VIA FERRANTE RUIZ	700,00	50	14,00	T	1	IMMOBILIARE.IT
3	VIA ANGELO FAVA	700,00	45	15,50	1°	1	IMMOBILIARE.IT
4	VIA STEFANO BORGIA	750,00	65	11,50	2°	1	IMMOBILIARE.IT
5	VIA TREVISLIO	850,00	60	14,10	2°/3°	2	IMMOBILIARE.IT
6	VIA DI TORREVECCHIA	500,00	60	8,30	3°	1	IMMOBILIARE.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE	710,00
----------------------------------	---------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€./MQ./Mese)	13,20
---	--------------



INDICATORI OMI

Gli indicatori OMI (2° semestre del 2023) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individuano i seguenti parametri economici (*valori €./mq./mese arrotondati*).

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: da €./mq./mese **6,80** ad €./mq./mese **9,80**.

VALORE MEDIO (€./MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	8,30
--	-------------

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2024)

Il "*Borsino Immobiliare*" (anno 2024) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individua i seguenti parametri economici (*valori €./mq./mese*).

TIPOLOGIA	FASCIA	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	MEDIA	8,14	10,10	12,06
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	INFERIORE ALLA MEDIA	6,42	8,04	9,67

VALORE MEDIO (€./MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	8,04
--	-------------

VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I TRE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	APPARTAMENTO VALORE MEDIO (€./MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO – MCA -	13,20
INDICATORI <i>O.M.I.</i>	8,30
INDICATORI <i>BORSINO IMMOBILIARE</i>	8,04
<i>VALORE MEDIO COMPLESSIVO</i>	<i>9,85</i>
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	12,00



**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
CRITERIO DI STIMA "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"**

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €. /mq. /mese: €. 12,00 (ritenuto congruo)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 33
- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. 400,00 (€. /mq/mese x mq. 33)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 4.800,00 (€. 400,00 x 12 mesi)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5 %
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo:

€. 4.800,00 – 5 %: 0,05 = **€. 91.000,00** (in valore arrotondato).

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 76.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 91.000,00
<i>Somma (valore arrotondato)</i>	€. 167.000,00
<i>Valore commerciale mediato (€. 167.000,00 : 2)</i>	€. 83.500,00
VALORE COMMERCIALE FINALE	€. 83.000,00

DETRAZIONE AI SENSI DELL' ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 % (importo in valore arrotondato) = **€. 75.000,00** (€. 83.000,00 – 10 %).

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà a carico dell'aggiudicatario.

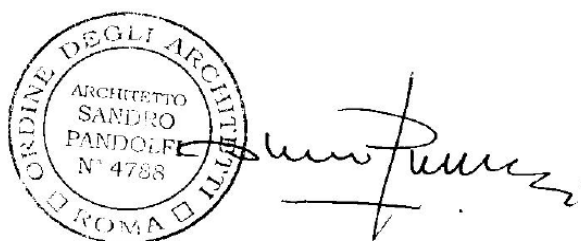
Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti – se necessario -per regolarizzare aspetti di vario genere e natura che dovessero presentarsi nel tempo.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (che si compone di n. 20 pagine) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati. Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti dal GE.

Roma, 24.05.2024

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



ALLEGATI

- ✓ Atto di proprietà.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Concessioni edilizie in sanatoria.

