
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 542/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

**Immobile sito in località Acilia – Casal Bernocchi - Roma in Via Michele Barbi 46
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1109 – P.IIa 43 – Sub. 4**

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Elenco allegati	12

INCARICO

La sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06 97842581/338 2802819, in data 13.05.2022 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.05.2022 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA MICHELE BARBI 46

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione estimativa è un villino a schiera facente parte del Residence Giulia B.I., in zona Casal Bernocchi, area situata sul lato sud della Via Ostiense, tra i quartieri di Acilia e Vitinia corrispondente alla zona XXXIII-Acilia Sud, facente parte del territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII). Il quartiere è nato nel 1960 nell'area di Malafede, a seguito della costruzione di un complesso di edilizia popolare da parte dell'INA-Casa, chiamato "Villaggio Ina Casa", su lotti agricoli di proprietà della contessa Bernocchi. La zona è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali; è servita dalla rete di trasporto pubblico che la collega con le altre zone della città, si segnala la vicinanza alla stazione di CASAL BERNOCCHI sulla linea ferroviaria Roma-Lido.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA MICHELE BARBI 46

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata in cancelleria in data 20.07.2021 la certificazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relativa all'immobile pignorato alla data del 05.07.2021, risalente fino all'atto di assegnazione a soci del 19.04.1983 rep. 4047/2136, trascritto a ROMA 1 in data 19.04.1983 ai nn. 32559/24897 di formalità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'abitazione in villino B/2 confina con i villini B/1, B/3 e B/14, passaggio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	3,00 m	T/1
Area esterna	60,00 mq	60,00 mq	0,11	6,56 mq	0,00 m	terra
Loggia	12,00 mq	14,80 mq	0,40	5,91 mq	2,90 m	terra
Loggia	12,00 mq	14,80 mq	0,40	5,95 mq	3,15 m	primo
Balcone	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	2,83 m	primo
Totale superficie convenzionale:				101,24 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

Durante il sopralluogo del 07.10.2022 il bene è risultato con una superficie maggiore rispetto al progetto approvato, in quanto le logge sono risultate tamponate ad entrambi i piani ed è stato rilevato al piano seminterrato un ambiente di circa 50,00 mq con zona cottura e bagno, accessibile tramite una scala interna, autorizzato come intercapedine.

Si precisa che per quanto riferito nel punto relativo alla REGOLARITA' EDILIZIA ai fini della consistenza, gli ambienti rilevati vengono computati con la destinazione e consistenza autorizzata.

L'area esterna è costituita da 21,00 mq (6,00 x 3,50) destinati a posto auto scoperto ad esclusivo uso dell'abitazione a cui viene applicato il coefficiente di destinazione pari al 18% e dai restanti 39,00 mq destinati a giardino a cui viene applicato il coefficiente di destinazione pari al 10% fino a 25,00 mq e pari al 2% per l'eccedenza, da cui:

$$\begin{aligned} & \text{mq} ((21,00 \times 0,18) + (25,00 \times 0,1) + (14,00 \times 0,02)) = \\ & = (3,78 + 2,50 + 0,28) \text{mq} = 6,56 \text{mq} \end{aligned}$$

Da quanto riferito si ritiene congruo applicare il coefficiente globale pari a 0,11

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 1158, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,36 Piano T/1 Graffato P.lla 43 Sub 4
Dal 01/01/1992 al 01/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 1158, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91/81 mq Rendita € 965,77 Piano T/1 Graffato Part.lla 43 Sub 4
Dal 01/07/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 43, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5v vani Superficie catastale 91/81 mq Rendita € 965,77 Piano T/1 Graffato P.lla 1158 Sub 2
Dal 09/11/2015 al 01/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 43, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91/81 mq Rendita € 965,77 Piano T/1 Graffato P.lla 1158 Sub 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1109	43	4	6	A7	5	5,5 vani	81/91 mq	965,77 €	T/1	Part. 1158 - Sub 2

Corrispondenza catastale

Relativamente all'abitazione al piano terra ed al piano primo è stata riscontrata corrispondenza tra il progetto approvato (ALL 14), la planimetria catastale (ALL 3) e lo stato dei luoghi (ALL 16), sebbene questo differisca da tali elaborati planimetrici per la realizzazione in entrambi i piani di una parete completamente vetrata a chiusura delle "logge"; lo stato dei luoghi ai fini della regolarizzazione urbanistica dovrà essere ripristinato come legittimato. L'area aperta esterna differisce dalla planimetria catastale per la mancata graficizzazione del posto auto. Il piano seminterrato, rilevato durante il sopralluogo (ALL 17) essendo autorizzato come intercapedine non è graficizzato nell'elaborato planimetrico catastale.

Si consiglia l'aggiornamento planimetrico e la verifica delle consistenze tramite DOCFA, dopo il ripristino dei luoghi come autorizzati.

Si precisa che l'immobile è sito al civico 46, già 32 provvisorio e che tale aggiornamento non è riportato nella visura catastale.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo del 07.10.2022 il bene è risultato con una superficie residenziale maggiore rispetto al progetto approvato per la tamponatura delle logge e per la presenza di ambienti adibiti a bagno e cucina al piano seminterrato.

Si precisa che una porzione dell'area pavimentata aperta antistante il villino (giardino) sita all'interno della proprietà nel progetto autorizzato è graficizzata con un retino indicante la superficie a parcheggio.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del 07.10.2022 il bene è risultato in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è parte di un complesso edilizio sito in località Acilia - Casal Bernocchi con accesso da Via Michele Barbi n. 46 (già 32 provvisorio) denominato *** , composto da quattro lotti, di cui tre edificati a residenza. Il lotto B/2, di cui è parte il bene, è un fabbricato con quindici villini a schiera costruito, in virtù di concessione edilizia n. 988/C dell'11.09.1987 prot. 1067/84 e sue varianti n. 1363/C del 10.12.1988 prot. 39606/88 e n. 104/C del 21.01.1991 prot. 40911.

Il villino in oggetto, identificato come B/2, si sviluppa su due piani collegati tramite una scala interna: il piano terra, a cui si accede sia tramite cancello pedonale che tramite cancello carrabile dall'area pavimentata scoperta antistante (giardino) facente parte del villino medesimo, comprensiva di posto auto, è costituito da salone/pranzo, cucina e bagno, oltre ad una zona pavimentata che è stata tamponata tramite una vetrata; il piano primo è costituito da due camere e bagno, oltre a un balcone unito ad una terrazza "loggia chiusa su tre lati" che è stata tamponata anch'essa con una vetrata. Lungo il corridoio è presente un soppalco posizionato a mt 2,30 da terra. I pavimenti al piano terra sono di tipo monocottura di dimensioni cm 40x40, in cucina di cm 30x30 montati a rombo; al piano primo in parquet a meno del bagno che è di tipo ceramico; gli infissi sono in legno con doppio vetro, le porte interne sono in legno. Tramite una scala interna si accede al piano seminterrato dove è presente un ambiente con la stessa impronta dei piani superiori con camino, con una zona cottura ed un bagno, alto circa mt 2,30, con termosifoni, sebbene sia indicato nell'atto di provenienza come "intercapedine di aerazione allo stato grezzo".

L'altezza interna dei locali al piano terra è di ca. mt 3,00, al piano primo, essendo il solaio inclinato, l'altezza media è pari a mt 3,15. La distribuzione planimetrica e le rifiniture sono sostanzialmente quelle originarie. E' presente l'impianto elettrico, idrico, del gas, citofonico, antenna TV satellitare, di riscaldamento autonomo. L'esposizione è su un lato: nord/ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo il bene è risultato in uso agli esecutati ed ai loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1992 al 01/06/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enzo Chialamberto	01/07/1992	39766	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	04/07/1992	53897	31403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La **** Omissis **** ha acquistato l'area su cui sorge il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto con maggior consistenza dalla **** Omissis **** con atto a rogito del Notaio Domenico Cucchiari di Roma in data 08.05.1974 Rep. n. 8559 registrato a Roma il 24.05.1974 al n. 5121 vol. 3512 e trascritto a Roma il 04.05.1974 al n. 24338 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 22/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a RIMINI il 06/12/2012
Reg. gen. 120062 - Reg. part. 16868
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 197.572,60
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 14/03/2016
Reg. gen. 27070 - Reg. part. 4244
Importo: € 265.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 256.710,13

Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 04/07/1992
Reg. gen. 53897 - Reg. part. 31403

- **COSTITUZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE***

Trascritto a ROMA il 04/07/2012

Reg. gen. 69890 - Reg. part. 51405

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: *ANNOTAZIONE n. 11376 del 09.09.2020 INEFFICACIA PARZIALE ANNOTAZIONE n. 9737 del 18.06.2021 INEFFICACIA PARZIALE

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 04/04/2017

Reg. gen. 43004 - Reg. part. 28623

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 14/04/2017

Reg. gen. 43004 - Reg. part. 28623

- **ATTO ESECUATIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA il 01/06/2021

Reg. gen. 71179 - Reg. part. 49457

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Le particelle 43 e 1158 del foglio 1109 risultano nel PRG comprese: Sistema e regole:

Città consolidata T3 "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera" Art. 44-45-48 delle NTA.

- Rete Ecologica nessuna prescrizione.

- Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

PTPR - TAV A - Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani - sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano - aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La **** Omissis ****, essendo proprietaria di un terreno nel Comune di Roma in località Acilia - Casal Bernocchi, acquistato insieme a maggior consistenza con atto a rogito del Notaio Domenico Cucchiari di Roma in data 08.05.1974 rep.8559 presenta un progetto per la realizzazione di tre edifici che viene approvato in data 17.05.1979 con la Concessione Edilizia n. 1612/C, ma il Comune di Roma subordina il rilascio della suddetta concessione alla stipula di un atto d'obbligo. Atto redatto a rogito del Notaio Domenico Cucchiari di Roma in data 04.04.1979 rep.21033, registrato a Roma il 06.04.1979 e trascritto a Roma 1 il 06.04.1979 al n. 16474 di formalità.

Successivamente la società **** Omissis **** ha venduto una parte dei terreni ed ha presentato in data 09.01.1984 tre nuovi progetti per la costruzione di tre edifici:

- LOTTO 1 prot. n. 1066/84

- LOTTO 2 prot. n. 1067/84 (ALL 6)

- LOTTO 3 prot. n. 1068/84, approvati in data 07.03.1984, ma il Comune di Roma subordina il rilascio delle concessioni alla presentazione di un nuovo atto d'obbligo.

Atto (ALL 7) redatto a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma in data 22.11.1984 rep.30646 racc. 10444 per:

- vincolare al servizio delle progettate costruzioni l'area occorrente,
- destinare e mantenere a parcheggio al servizio dei rispettivi edifici,
- a destinare ed a mantenere a giardino gli spazi dei distacchi dei fabbricati
- porre a dimora per ciascun lotto n. 8 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50.

Il Progetto relativo al LOTTO 2, in cui si trova il bene in oggetto, prot. n. 1067/84 approvato in data 07.03.1984 ha ottenuto la concessione edilizia n. 988/C dell'11.09.1987 (ALL 8).

In data 28.04.1988 la società **** Omissis **** ha presentato tre progetti di varianti relativi a tre edifici denominati:

- LOTTO 1 (prot. n. 39605)
- LOTTO 2 (prot. n. 39606)
- LOTTO 3 (prot. n. 39607),

approvati in data 01.06.1988, ma subordinando il rilascio della concessione alla stipula di un nuovo atto d'obbligo (ALL 9) per:

- mantenere permanentemente mq 258,00 sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 3 a parcheggio privato a servizio dei rispettivi edifici,
- mantenere permanentemente mq 278,00 per il LOTTO 2 a parcheggio privato a servizio degli edifici,
- sistemare e mantenere a giardino gli spazi di distacco di ciascun fabbricato.

Relativamente al LOTTO 2 la Variante prot. 39606/88 del 21.05.1988 (ALL 11) è stata approvata con la concessione edilizia n. 1363/C del 10.12.1988 (ALL 10).

La **** Omissis **** chiede in data 28.05.1990 la variante in corso d'opera senza aumento di cubatura dei progetti:

prot. 1066/84 (LOTTO 1) e della successiva variante prot. 39605/88

prot. 1067/84 (LOTTO 2) e della successiva variante prot. 39606/88

prot. 1068/84 (LOTTO 3) e della successiva variante prot. 39607/88

per modifiche di dettaglio relative alla viabilità ed a spostamenti o aperture di tramezzi, finestre e porte; approvate dal Comune di Roma in data 25.07.1990, ma subordinando il rilascio della concessione alla stipula di un altro atto d'obbligo, redatto (ALL 12) a rogito del Notaio Enzo Chialamberto di Roma in data 21.11.1990 rep.36386 racc. 6245, trascritto il 27.11.1990 al n. 55189 del Reg. Part. che, oltre a confermare i vincoli precedentemente assunti, obbliga a:

- destinare e mantenere a parcheggio privato e spazio di manovra al servizio dei rispettivi edifici,
- a destinare ed a mantenere a giardino gli spazi dei distacchi dei fabbricati.

I progetti approvati con i seguenti protocolli:

prot. 40910/90 (LOTTO 1)

prot. 40911/90 (LOTTO 2) (ALL 14)

prot. 40912/90 (LOTTO 3)

sono stati oggetto di concessione edilizia n. 104/C del 21.01.1991 (ALL 13).

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 07.10.2022 differisce dal progetto approvato (ALL 14) per:

- la tamponatura con infisso e vetro sia al piano terra che al piano primo delle rispettive logge (così indicate nell'atto di provenienza - ALL 5); si precisa che al piano terra è stato ampliato il passaggio tra il muro esterno di separazione tra la residenza e la loggia, definendo un unico ambiente con il soggiorno/pranzo;
- per la realizzazione di un soppalco nel corridoio del piano primo posizionato a circa mt 2,30 dal pavimento;
- per la trasformazione dell'intercapedine di aerazione sottostante il piano terra in un ambiente con zona cottura e bagno. Tali ambienti siti al piano seminterrato hanno altezza pari a ca mt 2,30 e sono dotati di tre finestre posizionate a circa 1,60 mt da terra. Si precisa che nell'elaborato grafico progettuale è graficizzata la presenza dell'intercapedine solo nelle sezioni, ma non è indicata l'altezza dell'intercapedine medesima, né il piano di posa delle fondazioni. Nell'elaborato catastale tale piano essendo di tipo "tecnico" non è stato

graficizzato.

Per completezza si riferisce che non è graficizzata negli elaborati progettuali la finestra del bagno al piano terra, ma è lecito supporre che dipenda dalla sua ubicazione essendo a circa 2,00 mt da terra.

Ai fini della regolarità edilizia dovranno essere rimosse le tamponature delle logge, dovrà essere ripristinato il muro esterno tra la residenza e la loggia, a meno dell'apertura autorizzata, dovrà essere rimosso il soppalco al piano primo in quanto la sua altezza da terra è inferiore a quella consentita (m 2,40). Anche l'intercapedine sita al piano interrato dovrà essere ripristinata come autorizzata, per cui le finestre dovranno essere tamponate ed i servizi smantellati.

I costi relativi alla regolarizzazione sono orientativamente indicati in € 7.000,00.

In data 06.04.1991 è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 72 (ALL 15).

Durante il sopralluogo sono state richieste le certificazioni degli impianti ed il libretto della caldaia, ma non sono state prodotte. Si consiglia la revisione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Regolamento di condominio è stato depositato in data 21.11.1990 Rep. n. 36387 registrato a Roma 1 Ufficio Atti Pubblici il 3.12.1990 al n. 60543 Serie 1B e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma il 15.12.1990 al n. 59826 di formalità (ALL 19).

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore del condominio il saldo da versare al 27.06.2023 è di € 582,24 (ALL 20).

Sussiste l'onere reale sulla proprietà in quanto il rilascio della concessione e delle varianti è stato subordinando alla stipula di atti d'obbligo per mantenere permanentemente una porzione di terreno a parcheggio privato a servizio dei rispettivi edifici, nonché a sistemare ed a mantenere a giardino gli spazi di distacco di ciascun fabbricato (ALL 8).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA MICHELE BARBI 46
Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 43, Sub. 4, Zc. 6, Categ. A7, Graffato Part. 1158 - Sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 176.500,00

Per quanto riferito l'immobile ai fini della vendita dovrà essere conforme a quanto legittimato, si precisa che il bene autorizzato è un villino da cielo a terra identificato con la sigla B/2, composto al piano primo di due camere, bagno e loggia; al piano terra da soggiorno-pranzo, cucina, bagno e loggia con sottostante intercapedine di areazione. E' parte del bene lo spazio aperto antistante (giardino) comprensivo di posto auto.

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, tipologia, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi. A seguito delle ricerche effettuate è emersa una scarsità di offerte di acquisto per immobili simili; si rammenta che alla crisi economica in atto, per cui gli immobili non sono più un bene rifugio in quanto soggetti a forti tassazioni, si somma la grave emergenza sanitaria dovuta al COVID che ha influito, e continua a condizionare, anche il mercato immobiliare. Dalle ricerche svolte il valore medio di mercato nella zona per immobili residenziali è compreso all'interno della forbice €/mq 1.581 - €/mq 2.450,00, da cui il valore medio pari a €/mq 2.015,50 valore supportato dalle quotazioni rilevate (ALL. 18):

- il Borsino Immobiliare per la zona Acilia sud (Via di Acilia) indica per abitazioni civili valori compresi tra €/mq 1.581,00 e 2.313,00; da cui il valore medio di €/mq 1.947,00;

- l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relative al 2° semestre 2022 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona suburbana Acilia sud (Via di Prato Cornelio) - codice di zona E 33, microzona catastale n. 222, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, valori delle abitazioni civili che oscillano tra €/mq 1.750,00 e €/mq 2.600,00, e per ville e villini valori che oscillano tra 1.700,00 e 2.450,00 da cui il valore medio pari a € 2.075,00.

Dalle considerazioni precedenti per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere suburbano ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 30 anni) e per le caratteristiche intrinseche (villino a schiera con superficie commerciale media, ubicazione al piano terra/primo, affaccio su un lato, esposizione a nord/ovest, stato di conservazione interno buono), si ritiene congruo indicare in €/mq 2.011,00 il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle condizioni attuali,

da cui: €/mq 2.011,00 x 101,00 mq ==> € 203.111,00

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia al valore così ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione dovuta all'attuale consistenza che sono orientativamente ipotizzabili in circa € 7.000,00, da cui € 196.111,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 176.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA MICHELE BARBI 46	101,00 mq	1.747,52 €/mq	€ 176.500,00	100,00%	€ 176.500,00
				Valore di stima:	€ 176.500,00

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 29/06/2023

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

ELENCO ALLEGATI

- N° 1 - Documentazione fotografica
- N° 2 - NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 - NCEU - Visura storica e planimetria
- N° 4 - RR. II. - Ispezione ipotecaria
- N° 5 – Atto di provenienza
- N° 6 - Progetto 1067/84
- N° 7 – Atto d’obbligo 22.11.1984
- N° 8 – Concessione Edilizia 988/C
- N° 9 – Atto d’obbligo 26 10 1988
- N° 10 – Concessione Edilizia 1363/C
- N° 11 - Progetto 39606/88
- N° 12 – Atto d’obbligo 21 11 1990
- N° 13 – Concessione Edilizia 104/C
- N° 14 - Progetto variante 40911/90
- N° 15 – Certificato Agibilità
- N° 16 – Schema planimetrico rilevato abitazione
- N° 17 – Schema planimetrico rilevato seminterrato
- N° 18 – Indagine di mercato
- N° 19 – Regolamento di condominio
- N° 20 – Rendiconto condominiale