
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

**Perizia suppletiva, (esclusivamente estimativa), dell'esperto ex art. 568 c.p.c.
architetto Pietro Mattei, Esecuzione Immobiliare post legge 80**

RGE n. 534/2016

Giudice dott.ssa Anna Maria Teresa Gregori

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da
BANCA DI ROMA S.p.A.
Roma 00167- Viale Umberto Tupini
CF 00644990582*

*UNICREDIT S.p.A.
CF 00348170101- Roma*

Contro

X

arch. Pietro Mattei
Consulente Tecnico presso il Tribunale Civile e Penale di Roma
Espropriazione ed Estimo -Progettazione Edilizia – Recupero e Ristrutturazione Edilizia
via del Giordano 44, 00144 Roma
arch.pm.@tiscali.it arch.p.mattei@pec.archrm.it



INCARICO

Nel corso dell'udienza del 10.05.23, il GE dott.ssa Anna Maria Teresa Gregori conferiva al sottoscritto Arch. Mattei Pietro, C.F. MTT PTR48 A19H501B, con studio in Roma, Via del Giordano, 44, iscritto presso l'Ordine Degli Architetti di Roma e Provincia al n.3369, l'incarico di Esperto ex art. 568 c.p.c. per la procedura in oggetto.

Il GE avendo rilevato la necessità di effettuare una nuova relazione estimativa, in particolare esclusivamente estimativa, nominava l'Esperto disponendo che il medesimo accetti telematicamente l'incarico entro 7gg. e conferendo venti giorni per la comunicazione; rinviava altresì l'udienza ex art.569 c.p.c. per il 12 luglio 2023, ore 10.

Il sottoscritto ha accettato nei termini l'incarico e ha ricevuto il consenso per l'accesso in data 25 maggio 2023.

PREMESSA

I beni in vendita consistono nell'intera quota di proprietà di n.2 appartamenti su due piani, siti nel Comune di Roma, località "Bufalotta", via Robert Musil civici 8-10-12; in particolare proposti in due lotti e liberi dagli attuali occupanti come si evince dalla precedente perizia datata 04.05.2018 dell'Esperto ing. Stefano Cecchi.

LOTTO n. 1- appartamento in Roma via R. Musil civici 8-10-12, scala F, interno 24, piano 5-6; prezzo stimato al netto delle decurtazioni applicate € 854.225,75; (in cifra semplice € **854.000,00**) ,anno 2018.

LOTTO n.2 - appartamento in Roma via R. Musil civici 8-10-12, scala E, interno 25, piano 5-6; prezzo stimato al netto delle decurtazioni applicate € 413.019,25; (in cifra semplice € **413.000,00**), anno 2018.

Il presente elaborato come indicato dal Ge attualizza i valori stimati nell'anno 2018 al primo semestre del corrente 2023, e ciò senza entrare nel merito dei criteri e delle deduzioni seguite dal precedente Esperto per la quantificazione dei valori sopra indicati.

STATO CONSERVATIVO

Si conferma lo stato conservativo appurato nella precedente perizia di stima, in particolare al riguardo delle finiture, pavimenti e paramenti, infissi. Mentre si rileva che alcune infiltrazioni denunciate dall'Esperto, (causa di parziale rovina del soffitto in ambienti app. lotto 1), sono state apparentemente risolte con ripristino. Detto ciò il sottoscritto precisa di non aver avuto modo di verificare l'effettiva risoluzione della criticità.

Mentre si evidenzia la presenza di fessurazioni di rilievo nei paramenti della cucina nell'appartamento lotto 1, da controllare per identificare natura e stato del fenomeno non denunciato in precedenza.

ATTUALIZZAZIONE DELLE STIME

Dopo l'interessante incremento dei prezzi post pandemico, il mercato immobiliare si trova ad affrontare di nuovo venti avversi. Il protrarsi della guerra al centro dell'Europa e la dura politica monetaria decisa dalla BCE secondo gli analisti del settore più accreditati, costituiranno un serio



ostacolo per crescita immobiliare. Pertanto per la fine del corrente 2023, lo scenario più probabile vede una diminuzione delle vendite e conseguentemente dei prezzi. Detto ciò, le precedenti stime (risalenti all'anno 2018), in questa sede attualizzate alla data della presente relazione godono ancora del rialzo post pandemico.

Nell'area dove insistono gli immobili pignorati, (Parco Talenti- Bufalotta), le realizzazioni con caratteristiche simili, hanno registrato mediamente un notevole incremento del prezzo €/mq, compreso tra il 14% -18%.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, nel secondo semestre del 2017, il valore massimo delle abitazioni civili era €/mq di € 3.800,00, (riferimento considerato dal precedente Esperto ing. Cecchi Stefano), mentre dagli ultimi dati disponibili, (fine 2022), si registra un valore massimo €/mq 4.400,00. Questo ultimo confermato da più listini immobiliari.

La presente attualizzazione considera un valore di € 4.400,00 €/mq per entrambi gli immobili, mentre nella stima del 2018 i valori €/mq erano: per il bene 1, interno 24, €/mq 3.800,00 e per il bene 2, interno 25 €/mq 3.400,00.

Non si è ritenuto di applicare valori diversi, in quanto gli immobili allo stato accorpati senza titolo dovranno essere ridivisi; di conseguenza l'immobile bene 2, (quello più piccolo), una volta ripristinata la conformità, data la migliore distribuzione interna risulterà molto più appetibile del bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N.1 Appartamento Comune di Roma, via R. Musil 8,10,12 scala f - interno 24 piano 5-6	257,00 mq (in cifra semplice)	€/mq 4.400,00	€ 1.130.800,00	1/1	€ 1.130.800,00

La decurtazione applicata è del 12% e comprende l'assenza della garanzia del bene venduto, oltre le altre criticità già evidenziate nella precedente perizia e allo stato non risolte.

Valore finale € 995.104,00, in cifra semplice € 995.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N.2 Appartamento Comune di Roma, via R. Musil 8,10,12 scala e - interno 25 piano 5-6	139,00 mq (in cifra semplice)	€/mq 4.400,00	€ 611.600,00	1/1	€ 611.600,00

La decurtazione del 12% comprende l'assenza della garanzia del bene venduto, oltre le altre criticità già evidenziate nella precedente perizia e allo stato non risolte.

Valore finale € 538.208,00, in cifra semplice € 538.000,00



RISERVE ED OSSERVAZIONI

I due appartamenti si presentano fusi in un'unica grande residenza di prestigio, in particolare molto funzionale nella distribuzione interna. Una situazione non regola per edilizia-urbanistica, poiché le legittime preesistenze vedono invece due autonome e distinte unità immobiliari.

Il necessario ripristino di due distinte unità comporterà un netto squilibrio nella distribuzione dei vani interni, favorendo la funzionalità dell'appartamento più piccolo, il lotto 2.

Le attuali stime hanno tenuto conto del costo dell'incidenza di alcuni lavori di ripristino, in particolare evidenziati nella Consulenza Tecnica dell'ing. Stefano Cecchi.

Con tutto quanto sopra riportato si ritiene di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rimane comunque a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Roma 01 giugno 2023

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

arch. Pietro Mattei

