
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia Integrativa Aprile 2022

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Nata a *il*

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:



APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" - Planimetria

ALLEGATI

ALL. "A" - Elaborato Planimetrico del 2006

ALL. "B" - Elaborato Planimetrico del 2010

ALL. "C" - Elaborato Planimetrico del 2017

ALL. "D" - Atto di divisione



INTEGRAZIONE INCARICO

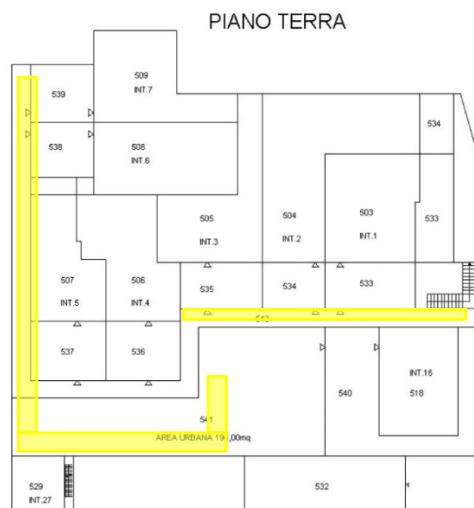
All'udienza del 03.03.2022, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Pirocchi, conferiva ulteriore incarico al sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci, 10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 06 39377913, consistente in: **"Il C.T.U. provveda a determinare la quota di appartenenza della comproprietaria con riferimento ai sub. 590 e 591 nonché a porzione dei sub 592 e 596 come evidenziati nella planimetria allegata alla relazione integrativa, specificando con idonea planimetria quali sono le porzioni di proprietà condominiale escluse dal compendio immobiliare staggito".**

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

Per quanto indicato nella relazione precedente, accertata la titolarità dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attraverso l'acquisizione dei titoli di proprietà ed un'analisi approfondita degli stessi, a risposta del quesito posto dall'Ill.mo G.E., gli ampliamenti realizzati da ***** *****, sugli immobili di sua proprietà attraverso lo scavo sotto l'area di sedime del fabbricato, sono chiaramente ricadenti nella sua proprietà per essersi attribuito il fabbricato nella formula "cielo terra". L'ampliamento realizzato sulla corte comune della quale invece si ignora l'esatta consistenza e la sua estensione per non essere stata rappresentata nella planimetria catastale al quale fa riferimento il titolo di proprietà (Atto di divisione rep. n. 23641, racc. 5849 del Dott. Vincenzo Antonelli stipulato in data 06/11/1981, vedi All. D), è stato realizzato nella corte comune con la Sig.ra ***** *****. Si precisa che la corte comune dell'intero fabbricato condominiale dove è sito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, viene cristallizzata dall'elaborato planimetrico del 21/06/2006. Tale elaborato planimetrico è stato redatto in data antecedente all'atto di compravendita del **16/02/2007** del Notaio Antonio Manzi rep. n. 79259, racc. 32499, nel quale il Sig. _____, amministratore Unico della _____ ha venduto e trasferito alla _____, amministratore unico _____, la piena proprietà degli immobili identificati al Foglio 408 part. 247 subalterni (tutti derivanti dall'originario sub. 2): 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523. La società _____ è dante causa degli attuali comproprietari che unitamente alla soc. _____ e _____ costituiscono il Condominio di Via Aurelia 1.100.



Si conferma quindi la proprietà delle corti sub. 596 e 591 alla società ***** e alla Sig.ra ***** per essere state costituite prima dell'atto di vendita, dalla società ***** alla soc. *****, escludendo il marciapiede contraddistinto con il sub. 543 che collega il piano terra con i piani 1, 2 e 3 (elaborato planimetrico del 21/06/2006 All. A) e successivamente modificato in 557 (elaborato planimetrico del 18/05/2010 All. B), oggi assorbito dalla corte indicata con il sub. 591 (elaborato planimetrico del 29/03/2017 All. C) e modificato con il sub. 582.

Si riporta l'elaborato planimetrico del 2006 in sovrapposizione alla planimetria che rappresenta lo stato attuale al netto dei ripristini di alcuni abusi edilizi.



Via Casal Vecchio Maglianella

Considerato i lavori realizzati senza titolo e le difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale, al fine di evitare importanti lavori di ripristino da eseguirsi prima che gli immobili oggetto di esecuzione vengano posti in vendita con notevoli aggravii di costi a carico della procedura, si ritiene che l'immobile possa essere messo in vendita quale unico lotto, lasciando al futuro acquirente ogni decisione in merito ai lavori da eseguirsi.



Pertanto in risposta al quesito posto dall'Ill.mo G.E. si provvede a determinare la quota di appartenenza della comproprietaria con riferimento ai sub. 590 e 591 nonché a porzione dei sub 592 e 596 come evidenziati nella planimetria allegata alla relazione integrativa, indicando nella planimetria sopra riportata ed allegata in App. "A", quali sono le porzioni di proprietà condominiale escluse dal compendio immobiliare staggito. Si ritiene opportuno precisare che dall'attenta lettura di tale planimetria, si evince che l'accesso da Via Casal Vecchio Maglianella n. 19 rimane ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in quanto la corte esclusiva di cui al sub. 541 (elaborato planimetrico del 2006), interclude l'accesso al vialetto condominiale di cui al sub. 543.

Lotto Unico

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T**

CONSISTENZA POST INTERVENTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,96 mq	183,86 mq	1,00	183,86 mq	3,20 m	T
Portici (non oggetto di condono)	100,80 mq	100,80 mq	0,20	20,16 mq	3,20 m	T
Corte esterna	303,99 mq	303,99 mq	0,18	54,71 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				258,73 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T	258,73 mq	1.300,00 €/mq	€ 336.349,00	100,00%	€ 336.349,00
Valore di stima:					€ 336.349,00

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della possibile definizione o meno del condono edilizio, da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'importo incerto ancora da versare per la sua definizione, una riduzione pari al **30%**:

€ 336.349,00,00 - (30 %) € 100.904,70 = € 235.444,30 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità alla domanda di condono e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazione catastale pari a **€ 23.300,00** ed il costo degli oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria pari a **€ 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.



€. 14.756,74 calcolato al 50 % considerato che il costo si riferisce al Bene 1 e 2, e quindi pari a €. 7.378,37

Pertanto: €. 235.444,30 - €. 23.300,00 - €. 7.378,37 = €. 204.765,93

Per quanto sopra indicato l'immobile è per il 50% di proprietà della e per il 50% di proprietà della Sig.ra , pertanto l'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare è pari al 50 % e nello specifico:

Porzione del Lotto n. 1 soggetto ad esecuzione immobiliare

€. 204.765,93 x 50% = €. 102.382,96

arrotondabile a €. 102.000,00 Leggasi Euro centoduemila/00

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

CONSISTENZA POST INTERVENTI

PORZIONE MAGAZZINO DI PROPRIETÀ DELLA *****

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino 2A	122,50 mq	149,86 mq	1,00	149,86 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale Bene n. 2A:				149,86 mq		

PORZIONE MAGAZZINO DI PROPRIETÀ AL 50% ***** / *****

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino 2B	60,17 mq	66,79 mq	1,00	66,79 mq	3,20 m	T
Cortile	64,72 mq	64,72 mq	0,18	11,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale Bene n. 2B:				78,43 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2A - Magazzino Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T	149,86 mq	800,00 €/mq	€ 119.888,00	100,00%	€ 119.888,00
Bene N° 2B - Magazzino Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T	78,43 mq	800,00 €/mq	€ 62.744,00	100,00%	€ 62.744,00
Valore di stima Bene n. 2A:					€ 119.888,00
Valore di stima Bene n. 2B:					€ 62.744,00



Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, una riduzione pari al **20%**:

Bene n. 2A – Proprietà _____ 1/1

€. 119.888,00 – (20 %) €. 23.977,60 = €. 95.910,40 Valore di stima della porzione di immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità alla domanda di condono e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazione catastale pari a **€. 23.300,00** ed il costo degli oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria pari a **€. 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.

€. 23.300,00 calcolato al 50 % considerato che il costo si riferisce al Bene 2 nel complesso, e quindi pari a **€. 11.650,00**

€. 14.756,74 calcolato al 25 % considerato che il costo si riferisce al Bene 1 e 2, e quindi pari a **€. 3.689,18**

Pertanto €. 95.910,40 - €. 11.650,00 - €. 3.689,18 = €. 80.571,22

arrotondabile a **€. 81.000,00** Leggasi Euro ottantunomila/00 **Bene n. 2A – 1/1**

Bene n. 2B – Proprietà _____ 1/2 _____ 1/2

€. 62.744,00 – (20 %) €. 12.548,80 = €. 50.195,20 Valore di stima della porzione di immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità alla domanda di condono e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazione catastale pari a **€. 23.300,00** ed il costo degli oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria pari a **€. 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.

€. 23.300,00 calcolato al 50 % considerato che il costo si riferisce al Bene 2 nel complesso, e quindi pari a **€. 11.650,00**

€. 14.756,74 calcolato al 25 % considerato che il costo si riferisce al Bene 1 e 2, e quindi pari a **€. 3.689,18**

Pertanto €. 50.195,20 - €. 11.650,00 - €. 3.689,18 = €. 34.856,02

Considerato che la porzione oggetto di esecuzione immobiliare è pari al 50 %, si ha:

€. 34.856,02 x 50% = €. 17.428,01

arrotondabile a **€. 17.500,00** Leggasi Euro diciassettemilacinquecento/00

Bene n. 2B – Proprietà _____ 1/2 Proprietà _____ 1/2



Si rimette di seguito un riepilogo sintetico finale

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE			
Bene	Proprietà	Valore di stima 100%	Valore di stima 50%
Bene 1 - Appartamento	***** 1/2	€. 204.000,00	€. 102.000,00
	***** 1/2		
Bene 2A - Magazzino	***** 1/1	€. 81.000,00	
Bene 2B - Magazzino	***** 1/2	€. 35.000,00	€. 17.500,00
	***** 1/2		

DIVISIONE VALORE DI STIMA PER INTESTATARIO			
Proprietà	Bene	Quota di proprietà	Valore di stima
Property Srl	Bene 1 - Appartamento	1/2	€. 102.000,00
	Bene 2A - Magazzino	1/1	€. 81.000,00
	Bene 2B - Magazzino	1/2	€. 17.500,00
Totale valore della proprietà della			€. 200.500,00
Naddeo Patrizia	Bene 1 - Appartamento	1/2	€. 102.000,00
	Bene 2A - Magazzino		
	Bene 2B - Magazzino	1/2	€. 17.500,00
Totale valore della proprietà della Sig.ra *****			€. 119.500,00

In conclusione, alla luce del prospetto sopra indicato, si determina la quota di appartenenza della comproprietà tra la Soc. ***** e la Sig.ra ***** ***** , con riferimento ai sub. 590 e 591 e porzione dei sub. 592 e 596 come evidenziati nella planimetria allegata alla relazione integrativa, ammontano rispettivamente ad €. 200.500,00 per la soc. ***** e ad €. 119.500,00 per la Sig.ra ***** ***** . Le porzioni di proprietà condominiale, escluso dal compendio immobiliare staggito risultano nella planimetria allegata Tav. 7 dell'All. A, indicata con colore giallo e con la scritta: "violetto condominiale B.C.N.C."

In ottemperanza all'incarico ricevuto, in fede

Roma, li 06/04/2022




L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio

