

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 1206/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

*****-Rinuncia

Interventi:

***** Rinuncia

contro

Codice fiscale: *****



All'udienza del 29/11/2019, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. , Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto

INTEGRAZIONE

Con provvedimento del 17/02/2025 Il Giudice dell'Esecuzione, dott. G. Lauropoli,

provvedendo sull'istanza depositata in data 7.2.2025 dal professionista delegato, con la quale si chiede che *"in ragione delle difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e quello emergente dalla perizia resa dal CTU, Voglia la S.V. Ill.ma valutare l'opportunità di disporre una perizia integrativa che precisi la reale consistenza dei beni posti in vendita ed il relativo valore o autorizzare lo scrivente a predisporre l'avviso di vendita come da ordinanza del 2022"*;

ritenuto, alla luce di quanto precede, di invitare il CTU ad effettuare una integrazione della propria perizia, che dia conto del reale stato dei luoghi e della eventuale incidenza dello stesso sulla valutazione dei beni oggetto di espropriazione;

ritenuto, pertanto, di revocare il provvedimento del 4.2.2025, che sollecitava il delegato a procedere a nuovo esperimento di vendita, fissando udienza per l'eventuale integrazione della ordinanza di vendita;

P.Q.M.

Assegna al CTU termine di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per l'integrazione della perizia estimativa, rinviando all'udienza del 06.05.2025, ore 12,30 per i provvedimenti sulla conferma, revoca o modifica della ordinanza di vendita precedentemente resa.

La scrivente procede a redigere quanto richiesto in merito alla descrizione dei beni, alla consistenza ed alla stima, provvedendo anche ad presentare la necessaria variazione catastale a correzione della errata rappresentazione grafica e della consistenza presente in atti





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio, sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto(sesto catastale) int.14 della scala B.



Portone d'ingresso

Con doppio ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di sei locali ed un servizio igienico: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.13.

L'ingresso principale, posto di fronte l'ascensore, immette in un ampio locale di rappresentanza da cui si accede a tre ampie stanze, di cui una separata da interparete vetrata, con bella vista su piazzale Flaminio e Porta del Popolo.

Un disimpegno, subito adiacente, conduce al servizio igienico e ad un locale rettangolare che funge da ingresso di servizio su cui si apre una piccola stanza separata da pareti in cartongesso con altezza di circa 2 metri, in continuità con l'ambiente.

Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società



esecutata.



Gli immobili oggetto di pignoramento insistono in un fabbricato realizzato nell'ottocento che si affaccia su Piazzale Flaminio, piazza posta a confine tra il tridente e piazza del Popolo con i quartieri Pinciano e Flaminio, a nord della capitale.

In zona centralissima è ottimamente collegato dai mezzi pubblici attraverso la Metro linea A Fermata Flaminio, la stazione prospiciente Roma Nord e le numerose linee di bus e tram.

Il Pinciano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921. In precedenza erano già in uso nomi come "Quartiere dei Fiumi" per la parte delle vie intitolate a vari fiumi e "Pinciano" per la parte fra via Pinciana e via Salaria, o anche "Quartiere Sebastiani". Successivamente, in onore al re, il quartiere venne rinominato Vittorio Emanuele III. Dopo la caduta del regno, il quartiere riprese l'originario nome di Pinciano.

Posto nell'area nord della città, a ridosso delle mura aureliane, il quartiere confina: a nord con il quartiere Parioli, ad est con il quartiere Salario, a sud con i rioni Ludovisi e Campo Marzio mentre ad ovest si trova con il quartiere Flaminio.

Presenta istituti di istruzione di ogni ordine e grado, compresa la Facoltà di Architettura, attività commerciali e ricreative poste sia sulla piazza sia su Via Flaminia, nonché ampie aree verdi costituite da Villa Borghese con l'omonimo Museo e il Bio Parco.

A poca distanza lo stadio Olimpico, il Foro Italoico ed il Tribunale Civile di Roma e l'auditorium.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	147,20 mq	178,95 mq	1,00	178,95 mq	3,00 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				178,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,95 mq		

La superficie lorda è di mq. 178,95 arrotondato a mq. 179,00

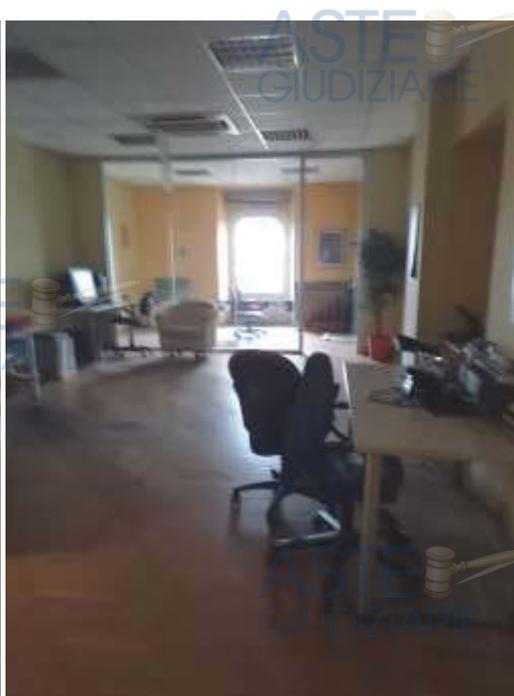
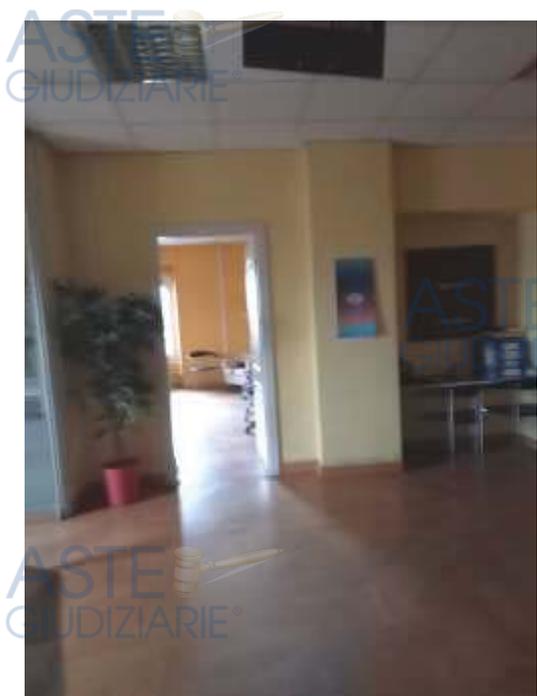
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento con destinazione ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B presenta due ingressi che conducono rispettivamente ad un ampio locale adibito ad ingresso/ricevimento su cui si affacciano tre ampie stanze adibite ad ufficio, nonché un disimpegno che conduce al servizio igienico; l'altro ingresso, secondario, immette in un ambiente rettangolare regolare adibito ad ufficio con stanzino attiguo adibito ad archivio con pareti di altezza di circa mt. 2,00 in continuità con l'ambiente adiacente.



Ingresso principale e reception





ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Uffici

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

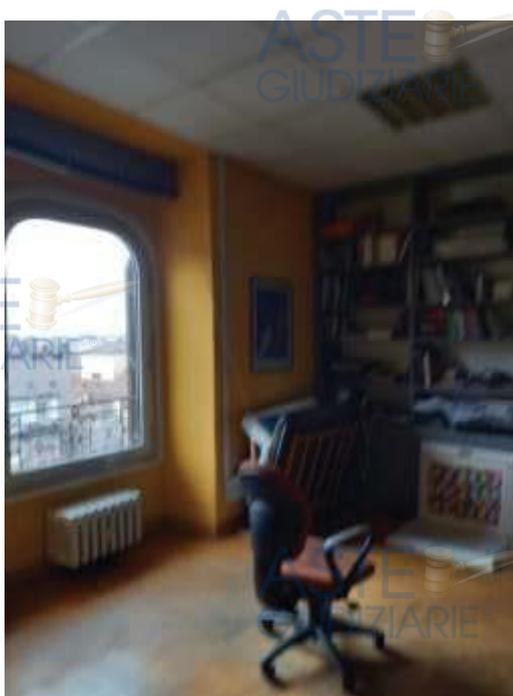
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®





Vista





Ingresso secondario



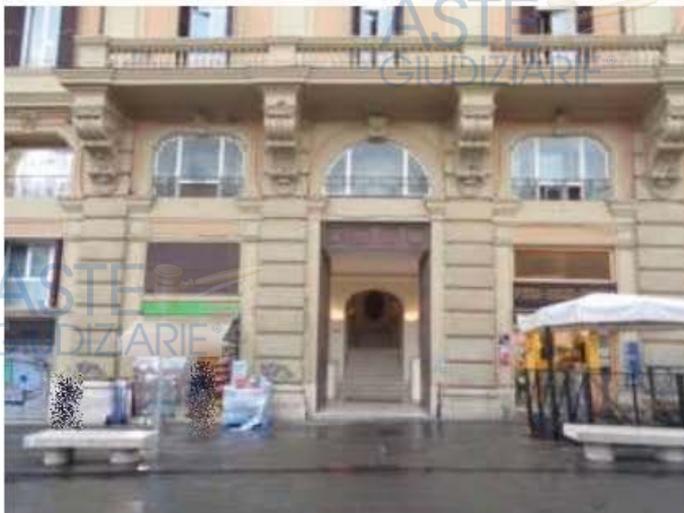
Servizio igienico



UFFICIO
SCALA B
PIANO 6°
INT.14
H 3,00m



L'immobile insiste in un bel fabbricato posto al centro di Piazzale Flaminio, proprio di fronte la Porta del Popolo, realizzato presumibilmente nell '800, composto da sei piani fuori terra con attività commerciali poste al piano strada.



La facciata in intonaco civile di colore chiaro, presenta marcapiani, paraste con capitelli e zoccolatura in bugnato con timpani sulle finestre del piano nobile.

L'ingresso, di ampie dimensioni, è protetto da un bel portone in legno e conduce ad una scala a doppia rampa rivestita in marmo, come pure le pareti: diviso in due scale separate, presenta servizio di portineria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	550	195	501	2	A10	6	7 vani	206,00 mq.	9092,22 €	sesto		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la distribuzione interna dei luoghi e la planimetria catastale in atti, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento mentre non sussiste corrispondenza riguardo la consistenza.

La consistenza indicata nella visura catastale acquisita in data 02/02/2020 derivava dalla variazione presentata dall'Arch.Eugenio Zara nell'ambito della perizia giurata redatta in data 22/06/2012 per l'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Massimo Saraceno del 18/10/2012 Rep.11039/7404.

Sulla base del nuovo sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 ed in particolare dai nuovi rilievi metrici eseguiti si predisponenza la variazione catastale atta a correggere la discrasia emersa in relazione alla consistenza con variazione catastale prot. RM0147428.

I dati aggiornati sono pertanto i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	550	195	501	2	A10	6	7 vani	178,00 mq.	9092,22 €	sesto		

Con ottima distribuzione interna degli spazi, l'immobile oggetto di pignoramento presenta due ingressi separati: all'interno buone finiture con pavimentazione in parquet, porte ed infissi in legno di buona fattura, controsoffittatura di tipo commerciale, come pure rubinetteria e sanitari presenti nel servizio igienico.

Risulta attualmente unito all'interno 13 adiacente.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano quinto (sesto catastale)

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) int.13 della scala B.



Portone d'ingresso

Con ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di cinque locali, un servizio igienico ed un cucinino: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.14.

L'ingresso principale, posto a lato dell'ascensore, immette in un ampio locale articolato da cui si accede al disimpegno che conduce rispettivamente ad una stanza, al servizio igienico ad una stanza con armadio a muro e poi ad un corridoio dove si trovano un cucinino ed una stanza più piccola rispetto alle altre.

Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società



esecutata.



Gli immobili oggetto di pignoramento insistono in un fabbricato realizzato nell'ottocento che si affaccia su Piazzale Flaminio, piazza posta a confine tra il tridente e piazza del Popolo con i quartieri Pinciano e Flaminio, a nord della capitale.

In zona centralissima è ottimamente collegato dai mezzi pubblici attraverso la Metro linea A Fermata Flaminio, la stazione prospiciente Roma Nord e le numerose linee di bus e tram.

Il Pinciano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921. In precedenza erano già in uso nomi come "Quartiere dei Fiumi" per la parte delle vie intitolate a vari fiumi e "Pinciano" per la parte fra via Pinciana e via Salaria, o anche "Quartiere Sebastiani". Successivamente, in onore al re, il quartiere venne rinominato Vittorio Emanuele III. Dopo la caduta del regno, il quartiere riprese l'originario nome di Pinciano.

Posto nell'area nord della città, a ridosso delle mura aureliane, il quartiere confina: a nord con il quartiere Parioli, ad est con il quartiere Salario, a sud con i rioni Ludovisi e Campo Marzio mentre ad ovest si trova con il quartiere Flaminio.

Presenta istituti di istruzione di ogni ordine e grado, compresa la Facoltà di Architettura, attività commerciali e ricreative poste sia sulla piazza sia su Via Flaminia, nonché ampie aree verdi costituite da Villa Borghese con l'omonimo Museo e il Bio Parco.

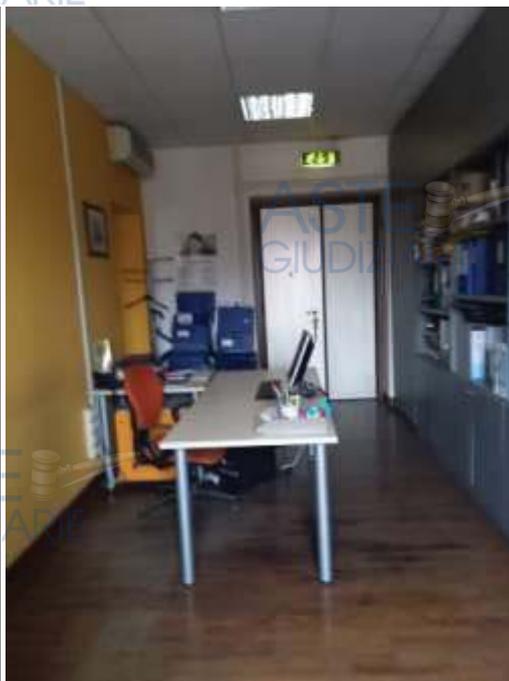
A poca distanza lo stadio Olimpico, il Foro Italoico ed il Tribunale Civile di Roma e l'auditorium.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	125,30 mq	156,20 mq	1,00	156,20 mq	3,00 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				156,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento con destinazione ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano sesto della scala B presenta un ingresso dal vano scala che conduce ad un ampio locale adibito ad ingresso/ricevimento articolato, comunicante con altro spazio adiacente : su un corridoio prospiciente, si accede a due ampie stanze e al servizio igienico, nonché a tre ambienti di dimensioni più piccole, due di forma quadrata adibiti a cucinino/ripostiglio comunicanti ed uno di forma irregolare leggermente più ampio.



Uffici





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Servizio igienico





Ufficio

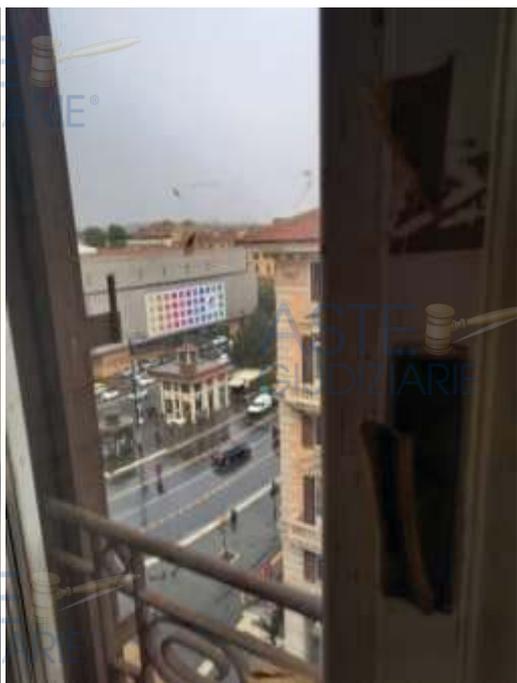
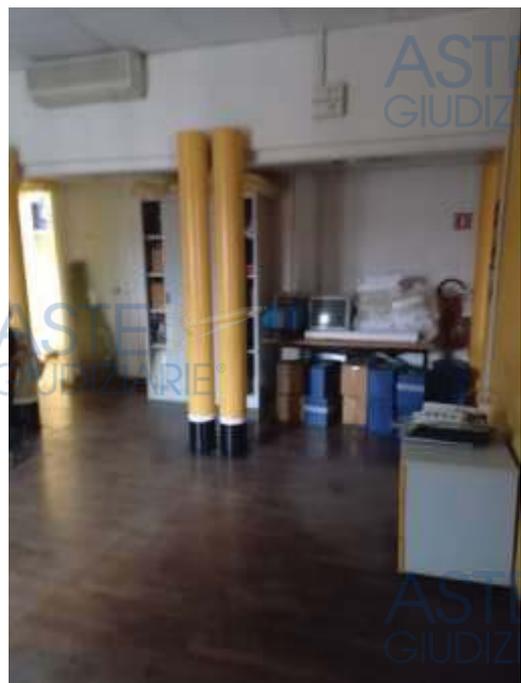


Corridoio e disimpegno





Ingresso/reception





ufficio



Locali di servizio e disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

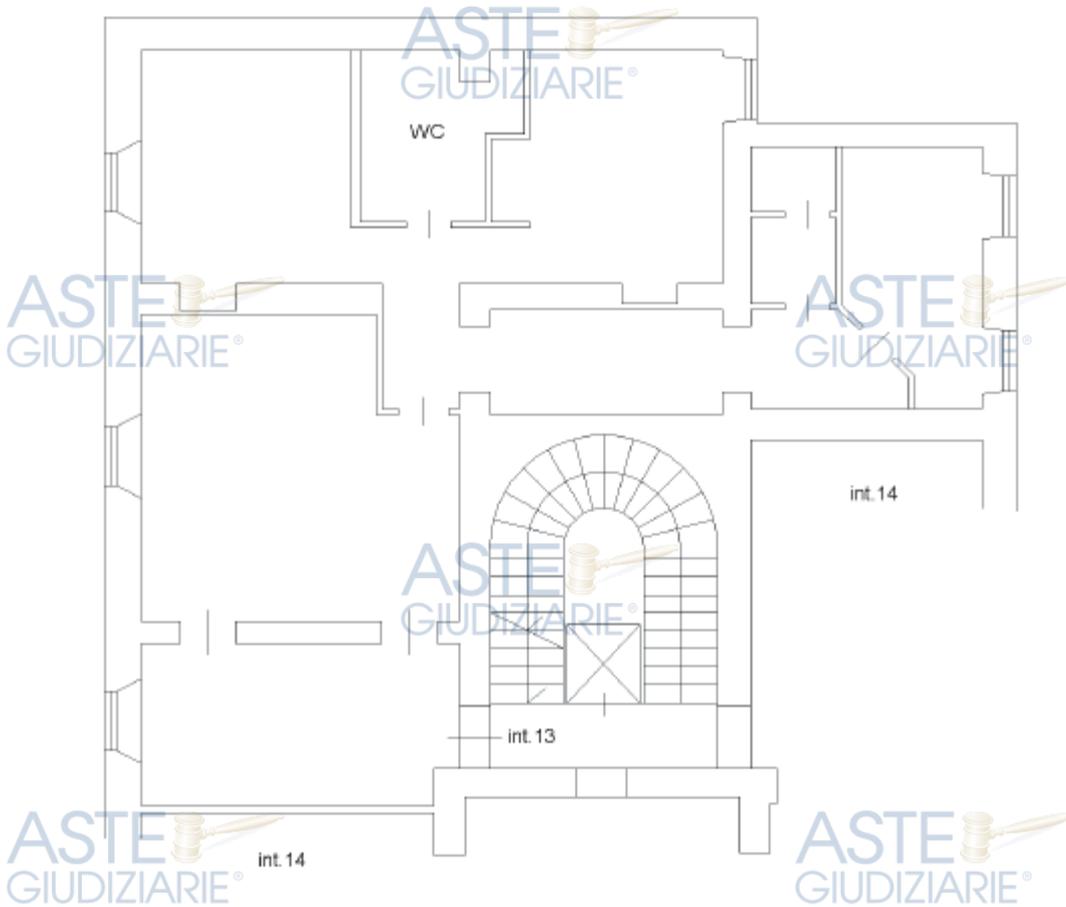
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



UFFICIO
SCALA B
PIANO 6°
INT.13
H 3,00m



L'immobile insiste in un bel fabbricato posto al centro di Piazzale Flaminio, proprio di fronte la Porta del Popolo, realizzato presumibilmente nell'800, composto da sei piani fuori terra con attività commerciali poste al piano strada. La facciata in intonaco civile di colore chiaro, presenta marcapiani, paraste con capitelli e zoccolatura in bugnato con timpani sulle finestre del piano nobile. L'ingresso, di ampie dimensioni, è protetto da un bel portone in legno e conduce ad una scala a doppia rampa rivestita in marmo, come pure le pareti: diviso in due scale separate, presenta servizio di portineria.



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	550	195	502	2	A10	6	6 vani	242,00 mq. mq	7793,33 €	sesto		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la distribuzione interna dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento mentre non sussiste corrispondenza con la consistenza.

La consistenza indicata nella visura catastale acquisita in data 02/02/2020 derivava dalla variazione presentata dall'Arch.Eugenio Zara nell'ambito della perizia giurata redatta in data 22/06/2012 per l'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Massimo Saraceno del 18/10/2012 Rep.11039/7404.

Sulla base del nuovo sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 ed in particolare dai nuovi rilievi metrici eseguiti si predispondeva la variazione catastale atta a correggere la discrasia emersa in relazione alla consistenza con variazione catastale prot. RM0147430

I dati catastali aggiornati sono pertanto i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	550	195	502	2	A10	6	6 vani	154,00 mq. mq	7793,33 €	sesto		

Con buona distribuzione interna degli spazi, l'immobile oggetto di pignoramento presenta un ingresso sul vano scala: all'interno buone finiture con pavimentazione in parquet, porte ed infissi in legno di buona fattura, controsoffittatura di tipo commerciale, come pure rubinetteria e sanitari presenti nel servizio igienico. Risulta attualmente unito all'interno 14 adiacente.



Oggetto di pignoramento risultano essere due appartamenti ad uso ufficio distinti e separati, sebbene attualmente uniti dall'apertura presente nel disimpegno, pertanto, per appetibilità e maggiore valore dei beni si stabiliscono due lotti distinti così composti:

Lotto 1, - appartamento ad uso ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B, distinto con il numero interno 14 (quattordici), confinante con distacco su appartamento int.13, distacco su via Flaminia, distacco su piazzale Flaminio, distacco su vano scala, salvo altri, composto da cinque camere, servizio igienico ed accessori, attualmente unito all'int.13.

Lotto 2, - appartamento ad uso ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B, distinto con il numero interno 13 (tredici), confinante con distacco su appartamento int.14, distacco su via Flaminia, distacco su vano scala, salvo altri, composto da cinque camere, servizio igienico ed accessori, attualmente unito all'int.14.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto
Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) int.14 della scala B. Con doppio ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di sei locali ed un servizio igienico: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.13. L'ingresso principale, posto di fronte l'ascensore, immette in un ampio locale di rappresentanza da cui si accede a tre ampie stanze, di cui una separata da interparete vetrata, con bella vista su piazzale Flaminio e Porta del Popolo. Un disimpegno, subito adiacente, conduce al servizio igienico e ad un locale rettangolare che funge da ingresso di servizio su cui si apre una piccola stanza separata da pareti in cartongesso con altezza di circa 2 metri, in continuità con l'ambiente. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2024
Agenzia del Territorio OMI primo semestre 2024

Borsino immobiliare
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa
Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1° Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2018, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q1 Flaminio (Municipio: II), pari ad € 4.000,00 per gli uffici

2° Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2020, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO), C3 importi che si attestano: •€/mq. 4.000,00 - 5.800,00 per gli uffici

3° Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ufficio ubicati nella zona suindicata Zona Flaminio Belle Arti (Piazzale Della Marina - Piazzale Flaminio) importi compresi tra €/mq. 3.400,00-5.400,00

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 4.000,00 - 6.000,00 per gli uffici con caratteristiche simili. Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, ed in particolare degli affacci sulla Piazza del Popolo, le finiture presenti, si stabilisce un valore di stima pari ad € 5.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto	179,00 mq	5.600,00 €/mq	€ 1.002.400,00	100,00%	€ 1.002.400,00
				Valore di stima:	€ 1.002.400,00

Valore di stima: € 1.047.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Dal valore stimato andranno detratti dei coefficienti di deprezzamento quali, lo stato d'uso, l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e l'importo quantificato per la regolarizzazione urbanistica e per la separazione dei due appartamenti attualmente uniti come sopra indicato, per un importo totale di € 939.375,00, arrotondato per eccesso ad € 940.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto
Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano sesto int.13 della scala B. Con ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di cinque locali, un servizio igienico ed un cucinino: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.14. L'ingresso principale, posto a lato dell'ascensore, immette in un ampio locale articolato da cui si accede al disimpegno che conduce rispettivamente ad una stanza, al servizio igienico ad una stanza con armadio a muro e poi ad un corridoio dove si trovano un cucinino ed una stanza più piccola rispetto alle altre. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 502, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2024
Agenzia del Territorio OMI primo semestre 2024

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni" di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2018, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q1 Flaminio (Municipio: II), pari ad € 4.000,00 per gli uffici

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2020, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/PINCIANO

(VIA GIOVANNI PAISIELLO), C3 importi che si attestano: •€/mq. 4.000,00 – 5.800,00 per gli uffici

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ufficio ubicati nella zona suindicata Zona Flaminio Belle Arti (Piazzale Della Marina - Piazzale Flaminio) importi compresi tra €/mq. 3.400,00-5.400,00

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 4.000,00 - 6.000,00 per gli uffici con caratteristiche similari.

Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile e le finiture presenti, si stabilisce un valore di stima pari ad € 5.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto	156,20 mq	5.600,00 €/mq	€ 874.720,00	100,00%	€ 874.720,00
				Valore di stima:	€ 874.720,00

Valore di stima: € 874.720,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 783.648,00 arrotondato per eccesso ad € 784.000,00

Dal valore stimato andranno detratti dei coefficienti di deprezzamento quali, lo stato d'uso, l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e l'importo quantificato per la regolarizzazione urbanistica e per la separazione dei due appartamenti attualmente uniti come sopra indicato, per un importo totale di € 783.648,00,00, arrotondato per eccesso ad € 784.000,00



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 04/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 11-DOCFA DI VARIAZIONE SUB 501

Allegato 12- DOCFA DI VARIAZIONE SUB.502

Allegato 13- Ricevuta di registrazione sub 501

Allegato 14- Ricevuta di registrazione sub 502

Allegato 15- Visura catastale aggiornata sub 501

Allegato 16- Visura catastale aggiornata sub 502

Allegato 17- Planimetria catastale aggiornata sub 501

Allegato 18- Planimetria catastale aggiornata sub 502



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1206/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 940.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	179,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Avv. Elena Fraternali Orcioni, l'immobile, in apparente disuso, appariva in buone condizioni, sebbene apparentemente un pò trascurato.		
Descrizione:	<p>Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto(sesto catastale) int.14 della scala B. Con doppio ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di sei locali ed un servizio igienico: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.13. L'ingresso principale, posto di fronte l'ascensore, immette in un ampio locale di rappresentanza da cui si accede a tre ampie stanze, di cui una separata da interparete vetrata, con bella vista su piazzale Flaminio e Porta del Popolo. Un disimpegno, subito adiacente, conduce al servizio igienico e ad un locale rettangolare che funge da ingresso di servizio su cui si apre una piccola stanza separata da pareti in cartongesso con altezza di circa 2 metri, in continuità con l'ambiente. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 784.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 502, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	156,20 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Avv. Elena Fraternali Orcioni, l'immobile, in apparente disuso, appariva in buone condizioni, sebbene apparentemente un pò trascurato.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano sesto int.13 della scala B. Con ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di cinque locali, un servizio igienico ed un cucinino: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.14. L'ingresso principale, posto a lato dell'ascensore, immette in un ampio locale articolato da cui si accede al disimpegno che conduce rispettivamente ad una stanza, al servizio igienico ad una stanza con armadio a muro e poi ad un corridoio dove si trovano un cucinino ed una stanza più piccola rispetto alle altre. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

