
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 1256/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14

All'udienza del 16/10/2023, il sottoscritto Arch. Petrich Giuliano, con studio in Via Fratelli Laurana, 21 - 00143 - Roma (RM), email studiopetrich@alice.it, PEC g.petrich@pec.archrm.it, Tel. 065003778, Fax 065003778, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 30, scala G, interno 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini n° 40, interno 74, piano S1

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte del fabbricato condominiale di Via G. Galoppini 10 / 52 sito nel territorio del VI Municipio di Roma nel quartiere di "Tor Bella Monaca" sviluppatosi urbanisticamente, al di fuori del Grande Raccordo Anulare, nell'area periferica del quadrante orientale della Città posta a Nord della Via Casilina.

L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, è dotato di servizi primari e secondari e di discreti collegamenti pubblici da e verso il quartiere.

Il fabbricato, costruito nella prima metà degli anni Ottanta del secolo scorso, presenta caratteristiche costruttive di medio livello (prospetti, finiture, infissi) ed è caratterizzato da uno stato di conservazione discreto. E' un lungo fabbricato in linea di forma rettangolare che sui due lati lunghi confina da una parte con la pubblica Via Paolo Ferdinando Quaglia e dall'altra con la privata via Giacomo Galopini.

Si compone di un piano interrato destinato ad autorimessa, di un piano rialzato/terra destinato a residenze nella parte che si sviluppa sul lato di via Galopini e a negozi sul lato verso Via Quaglia, e di tre piani soprastanti tutti a destinazione residenziale.

Comprende 12 corpi scala, distinti sia da numeri civici che lettere (dalla A alla N), ognuno dei quali è dotato di ascensore a servizio dei quattro appartamenti presenti per ogni piano.

L'appartamento oggetto di perizia, ubicato nella scala G (civ.n° 30 di via Galopini), è identificato come interno n. 8 e si sviluppa al primo piano (secondo catastale) dell'edificio.

E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camera e un balcone.

Il posto auto oggetto di perizia, distinto come int. 74, è ubicato al piano interrato dell'edificio vi si accede dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n° 40 di via Galopini.

Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 30, scala G, interno 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via G. Galopini n° 40, interno 74, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 30, SCALA G, INTERNO 8, PIANO 1

L'appartamento confina:

- a nord-ovest con distacco verso Via Paolo Ferdinando Quaglia;
- a nord-est con appartamento int.5 scala G;
- a sud-est con vano scala, vano ascensore e chiostrina;
- a sud-ovest con appartamento int.5 scala F,

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. GALOPINI N° 40, INTERNO 74, PIANO S1

Il posto auto confina sui lati corti con le corsie di manovra del piano autorimessa e sui lunghi da una parte con il posto auto n°69 e dall'altra con il posto auto n°75

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 30, SCALA G, INTERNO 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,20 mq	1,00	86,20 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	21,20 mq	21,20 mq	0,25	5,30 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				91,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario il giorno 13/12/2023. La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell'elaborato accluso nella presente perizia (cfr allegato E) e sul quale è riportata anche l'indicazione delle diverse zone per cui è stata tratta documentazione fotografica (cfr allegato D). La consistenza suindicata è stata desunta sulla base delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo. La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 76,00 mq e le superfici utili dei vani che lo compongono sono le seguenti: ingresso mq 4.80, ripostiglio mq 1.20, soggiorno mq 20.40, cucina mq 9.10, disimpegno mq 5.90, camera 1 mq 12.80, camera 2 mq 17.50, bagno mq 4.40, Il balcone ha una superficie calpestabile di mq 21.20.

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 91.50 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti e la superficie ponderata del balcone.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. GALOPINI N° 40, INTERNO 74, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr allegato E) e le sue caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr allegato D). Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato del fabbricato destinato ad autorimessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 30, SCALA G, INTERNO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 169, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5VANI Superficie catastale 95 mq Rendita € 1,56 Piano 2
Dal 21/11/2002 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 169, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 894,76
Dal 23/05/2005 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 169, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 894,76 Piano 2

Dalla visura catastale eseguita in data 26/01/2024 il bene risulta intestato per il 50% al sig. e per il 50% alla sig.ra .

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. GALOPINI N° 40, INTERNO 74, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 196, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 1521 mq Rendita € 7,86 Piano S1
Dal 21/11/2002 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 594, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 23/05/2005 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 1052, Fg. 2122, Part. 594, Sub. 594, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Rendita € 44,98 Piano S1

Dalla visura catastale eseguita in data 26/01/2024 il bene risulta intestato per il 50% al sig. e per il 50% alla sig.ra I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 30, SCALA G, INTERNO 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2122	169	6	A2	6	5,5 vani	95 mq mq	894,76 €	2	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene.
Nel corso del sopralluogo svolto il 13/12/2023 è stata constatata la conformità dello stato distributivo dei vani dell'appartamento con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 12/03/1986 (cfr allegati C ed E).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA G. GALOPINI N° 40, INTERNO 74, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2122	594	6	C6	11	13 mq	13 mq	44,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene.
Nel corso del sopralluogo svolto il 13/12/2023 è stata constatata la conformità dello stato distributivo dei vani dell'appartamento con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 07/11/2003 (cfr allegati C ed E).

PATTI

Gli esecutati hanno la piena disponibilità degli immobili in oggetto per acquisto fattone con atto del 23/05/2005 Notaio Maria Luisa Zecca di Roma Rep.n. 67943 Racc. n° 2934 trascritto il 02/04/2005 Reg. Gen. 39731 Reg. Part. 25380.

Per entrambi i beni non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

In generale lo stato manutentivo dell'appartamento risulta alquanto carente.

La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di tipo economico. Il bagno e la camera da letto matrimoniale presentano ampi e consistenti ammaloramenti al soffitto e alle pareti causate da infiltrazioni

idriche derivate dal piano soprastante che hanno causato rigonfiamenti e distacchi di materiale . Gli infissi esterni risultano in pessimo stato di conservazione. Sarà indubbiamente necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normativa vigente per il rilascio delle relative certificazioni di conformità.

Il posto auto presenta il normale stato di conservazione dovuto al suo utilizzo.

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nel giudizio inerente la stima del valore dell'appartamento.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati sono inseriti in un edificio condominiale pertanto le parti comuni dello stesso sono quelle identificate all'art.1117 del Codice Civile. L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni e altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non ricade su suolo demaniale; durante il sopralluogo non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sugli immobili in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.

Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato

Solai: in predalles di cemento armato

Copertura edificio : a terrazza.

Pareti esterne : costituite da pannelli in cls eseguiti fuori opera con controfodera interna ed isolante

Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.

Scala condominiale: struttura in cemento armato, con ascensore, gradini delle rampe e pavimenti dei pianerottoli in travertino; soffitti intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco; pareti intonacate e rivestimento al quarzo plastico graffiato

Caratteristiche costruttive appartamento

Esposizione: l'abitazione si trova al primo piano (secondo catastale) e ha unica esposizione rivolta ad Nord Ovest.

Altezza utile: tutti i vani hanno un'altezza interna di circa m. 2,70.

Pareti: intonacate e semplicemente tinteggiate nel soggiorno, nel disimpegno e nelle camere da letto; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 1,75.

Pavimenti: nel soggiorno, nel disimpegno e nelle camere da letto i pavimenti sono tutti uguali con mattonelle in ceramica 25 x 25; nella cucina il pavimento presenta mattonella in ceramica 33 x 33 e nella cucina 25 x 25; il balcone è pavimentato con mattonelle 20 x 10 in gres.

Infissi esterni: le finestre e le porte-finestre sono in legno con vetri semplici,

Infissi interni: le porte sono presenti solo nel bagno e in una delle due camere da letto, negli altri vani risultano rimosse; quelle presenti sono semplici in legno trattate con mordente color noce chiaro.

Per quel che concerne gli impianti:

a) l'elettrico è sottotraccia, non certificato, non dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;

b) l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale;

c) l'impianto termico non risulta funzionante era di tipo centralizzato ma è stato dismesso in tutto il condominio da diverso tempo;

d) l'impianto di condizionamento non è presente.

Caratteristiche costruttive del posto auto

Per quanto riguarda il posto auto si precisa che lo stesso, ubicato al piano interrato dell'edificio,

La sua posizione materialmente definita dai pilastri intonacati presenti ai quattro angoli e la pavimentazione è analoga e continua con quella delle corsie di manovra realizzata in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 13.12.2023 per prendere visione della consistenza fisica e dello

stato di conservazione degli immobili pignorati si è riscontrato che l'appartamento risultava occupato da

**** Omissis **** (debitore esecutato) e dalla figlia **** Omissis **** Come riportato nel "Verbale di

sopralluogo e accesso, redatto in tale sede dal Custode, il sig. **** Omissis **** ha dichiarato di occupare

l'appartamento, oltre che con **** Omissis **** anche con **** Omissis **** (debitrice esecutata) e con la nipote

**** Omissis ****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 21/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale maurizio	13/03/1986	37823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/04/1986	29062	20677
		Registrazione			
Dal 21/11/2002 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Atto amministrativo - Decreto di trasferimento del Ministero Economia e Finanze			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2002	279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/04/2005	39711	25360
		Registrazione			
Dal 23/03/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zecca Maria Luisa	23/03/2005	67943	2934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/04/2005	39731	25380
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/04/2005
Reg. gen. 49761 - Reg. part. 14286
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Piccardo Liliana
Data: 23/05/2005
N° repertorio: 140461
N° raccolta: 3151

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 19/09/2019
Reg. gen. 110144 - Reg. part. 76921
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/01/2023
Reg. gen. 167 - Reg. part. 140
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati è stato progettato e realizzato nell'intervallo temporale compreso tra l'anno 1984 e l'anno 1986.

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma , approvato dal Consiglio Comunale con

Deliberazione n°18 del 12 febbraio 2008, nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n° 48 del 7 giugno 2016 il fabbricato di cui fanno parte l'immobile "de quo" ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo "Città Consolidata - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - Artt. 44, 45, 48, 50 delle N.T.A. (cfr allegato F).

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione;

Carta per la Qualità: Nessuna prescrizione;

Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.):

- Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

- Tavola B: aree Urbanizzate del P.T.P.R.;

- rientre all'interno del P.T.P.R. n° 15/11 "Pendici dei Castelli" approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 74 del 2001.

L'immobile non ricade in zona con vincolo di protezione delle falde idriche e non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dai documenti reperiti emerge che l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato con concessione edilizia del 19 ottobre 1984 n° 1728/C prot. n° 20237 del comune di Roma e che l'edificio stesso è stato dichiarato abitabile come da relativo certificato rilasciato dal Sindaco del Comune di Roma in data 31 dicembre 1986 n°210.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.345,00

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Galoppini 10/52 e in quanto tale è soggetto ad oneri condominiali.

Per quel che concerne la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nell'estratto conto trasmesso allo scrivente dall'Amm.re dello stabile in data 17/01/2024 (cfr. allegato I)

Dal suddetto documento si evince, per il periodo compreso dal 01/07/2022 al 17.01.2024, un debito a carico degli esecutati pari a € 2.250,12 di cui € 2.248,58 inerenti l'appartamento ed € 7,54 relativi al posto auto.

ASTE GIUDIZIARIE®
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 30, scala G, interno 8, piano 1
Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte del fabbricato condominiale di Via G. Galoppini 10 / 52 sito nel territorio del VI Municipio di Roma nel quartiere di "Tor Bella Monaca" sviluppatosi urbanisticamente, al di fuori del Grande Raccordo Anulare, nell'area periferica del quadrante orientale della Città posta a Nord della Via Casilina. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, è dotato di servizi primari e secondari e di discreti collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il fabbricato, costruito nella prima metà degli anni Ottanta del secolo scorso, presenta caratteristiche costruttive di medio livello (prospetti, finiture, infissi) ed è caratterizzato da uno stato di conservazione discreto. E' un lungo fabbricato in linea di forma rettangolare che sui due lati lunghi confina da una parte con la pubblica Via P.F. Quaglia e dall'altra con la privata via Galopini. Si compone di un piano interrato destinato ad autorimessa, di un piano rialzato/terra destinato a residenze nella parte che si sviluppa sul lato di via Galopini e a negozi sul lato verso Via Quaglia, e di tre piani soprastanti tutti a destinazione residenziale. Comprende 12 corpi scala, distinti sia da numeri civici che lettere dalla A alla N, ognuno dei quali è dotato di ascensore a servizio dei quattro appartamenti presenti per ogni piano. L'appartamento oggetto di perizia, ubicato nella scala G (civ.n° 30 di via

Galopini), è identificato come interno n. 8 e si sviluppa al primo piano (secondo catastale) dell'edificio. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camera e un balcone. Il posto auto oggetto di perizia, distinto come int. 74, è ubicato al piano interrato dell'edificio vi si accede dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico n° 40 di via Galopini. Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 169, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.740,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico - comparativo; il valore unitari stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti: •dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; • dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma; •dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona. Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c): •adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione; • adeguamenti per assenza di garanzia di vizi. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via del Colle della Lite (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade in prossimità del confine fra due zone urbane di rilevamento dati individuate dall'OMI e precisamente quella denominata "Suburbana/Tor Bella Monaca PEEP (Via dell'Archeologia) codice zona E138, microzona 156" e quella denominata "Suburbana / Tor Bella Monaca - Valle Fiorita - Due Leoni (Via Acquaroni)" codice zona E139 microzona 208".

Per le suddette zone, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato H): nella prima tra 1.150,00 e 1.650,00 €/mq (Valore Medio = 1.400,00 €/mq) e nella seconda tra 1.300,00 e 1.940,00 €/mq (Valore Medio = 1.620,00 €/mq).

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio desumibile fra i suddetti valori medi indicati dall'OMI, e cioè 1.510 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma
I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade in prossimità del confine fra due zone urbane di rilevamento dati individuate dal Borsino e precisamente quella denominata "Casilina Tor Bella Monaca PEEP Via dell'Archeologia" e quella denominata "Casilina Tor Bella Monaca Valle Fiorita Due Leoni Via Acquaroni".

Per le suddette zone, relativamente alle abitazioni in stabili "fascia media" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato H): nella prima tra 1.000,00 e 1.480,00 €/mq (Valore Medio = 1.240,00 €/mq) e nella seconda tra 1.400,00 e 2.080,00 €/mq (Valore Medio = 1.740,00 €/mq).

Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio fra i due suddetti valori medi e cioè 1.490 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari
Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiale.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.570,00 e 1.850,00 €/mq (cfr allegato H) con un valore medio 1.710,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle

compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

$$(\text{€/mq } 1.510,00 + \text{€/mq } 1.490,00 + \text{€/mq } 1.680,00) : 3 = \text{€/mq } 1.560,00$$

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'appartamento, così come calcolata nel precedente capitolo "consistenza immobile", per il suddetto valore unitario si ottiene il valore di mercato (Vm) complessivo dell'immobile di cui trattasi : $Vm = \text{€/mq } 1.560,00 \times 91,50 \text{ mq} = \text{€ } 142.740,00$.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via G. Galopini n° 40, interno 74, piano S1 pippo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 594, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.295,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico - comparativo basato sul confronto con beni simili, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Galopini (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.

Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade in prossimità del confine fra due zone urbane di rilevamento dati individuate dal Borsino e precisamente quella denominata "Casilina Tor Bella Monaca

PEEP Via dell'Archeologia" e quella denominata " Casilina Tor Bella Monaca Valle Fiorita Due Leoni Via Acquaroni".

Per le suddette zone i valori di mercato, riferiti alla loro superficie commerciale, oscillano (cfr tabelle allegato H): nella prima tra 680,00 e 890,00 €/mq (Valore Medio = 745,00 €/mq) e nella seconda tra 550,00 e 820,00 €/mq (Valore Medio = 550,00 €/mq).

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio desumibile fra i suddetti valori medi indicati dall'OMI, e cioè 715 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 30, scala G, interno 8, piano 1	91,50 mq	1.560,00 €/mq	€ 142.740,00	100,00%	€ 142.740,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via G. Galopini n° 40, interno 74, piano S1	13,00 mq	715,00 €/mq	€ 9.295,00	100,00%	€ 9.295,00
				Valore di stima:	€ 152.035,00

Valore di stima: € 152.035,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 129.230,00

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 14/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrich Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. A - Atto di provenienza
- ✓ All. B - Visure catastali storiche degli immobili
 - ✓ All. C - Planimetrie catastali degli immobili
 - ✓ All. D - Documentazione fotografica
 - ✓ All. E - Planimetrie rilievo degli immobili
 - ✓ All. F- Estratto di mappa PRG
 - ✓ All.G- Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria
 - ✓ All. H - Valori mercato immobiliare
 - ✓ All. I - Documentazione fornita dall'Amm.re del Condominio
- ✓ ALL. L - Titoli abilitativi costruzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®