

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 1264/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1264/2022 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	19

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Roma (RM) - Via Tessennano 16, interno 11, piano 4

Monolocale sito in Roma, nel quartiere Tomba di Nerone-Grottarossa, in Via Tessennano n. 16, piano 4, int. 11, dati catastali Fg. 209, part. 667, sub. 11, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28,00 mq totali, 21,00 mq escluse le aree scoperte, rendita 282,76 euro. Il monolocale ha superficie utile lorda di 22,00 mq, superficie netta di 18,00 mq, il terrazzo ha superficie di 25,00 mq, superficie convenzionale totale di 29,50 mq, ed è composto da: un'unica camera con piccolo angolo cottura privo di gas, un bagno e un ampio terrazzo. Ha esposizione singola a nord e affaccia a nord su distacco verso part. 703, a est su Via Tessennano, a sud confina con sottotetto condominiale e a ovest con vano scala e con monolocale all'int. 10. Titoli edilizi: Progetto n. 52046 del 19/02/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 527/AR del 28/04/1961; Istanza di condono n. 86/154048/10 per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 220348 del 02/03/2000. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi con contratto di affitto opponibile alla procedura. Non è stato realizzato in edilizia popolare, convenzionata o agevolata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Roma (RM) - Via Tessennano 16, interno 11, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al 05/08/2009, data dell'acquisto dell'immobile, la debitrice era nubile.

CONFINI

Il monolocale ha esposizione singola a nord e affaccia a nord su distacco verso part. 703, a est su Via Tessennano, a sud confina con sottotetto condominiale e a ovest con vano scala e con monolocale all'int. 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,48 m	4
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				29,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 810,00 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 11/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 2.828,76 Piano 4
Dal 11/07/2000 al 05/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 282,76

		Piano 4
Dal 05/08/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 282,76 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 25/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 28 mq totali, 21 mq escluse aree scoperte mq Rendita € 282,76 Piano 4

Nell'intestazione dal 10/06/1986 al 11/07/2000 luogo di nascita e C.F. del sig. **** Omissis **** sono diversi da quelli indicati nelle intestazioni catastali dal 11/07/2000 e nelle trascrizioni degli atti di compravendita.

La rendita dal 10/06/1986 al 01/01/1992 è da considerarsi in Lire.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	667	11	5	A3	3	1,5 vani	28 mq totali, 21 mq escluse aree scoperte mq	282,76 €	4	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui è sito l'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre: sono visibili ammaloramenti e distacchi dell'intonaco dei sottobalconi che lasciano scoperti i ferri di armatura (attualmente trattati ma non ripristinati).

L'immobile al suo interno mostra uno stato conservativo mediocre. In particolare si segnala la presenza di una crepa passante all'angolo delle due pareti esterne e il distacco e ammaloramento di porzione di intonaco interno sulla parete della camera in corrispondenza della doccia e del rubinetto generale dell'acqua.

PARTI COMUNI

Da elaborato planimetrico presentato in data 10/06/1986 (All. 4) risultano i seguenti beni comuni: cortile, androne, vano scala, centrale termica al piano S1.

Dal Regolamento di condominio, art. 3, (All. 11) risultano le seguenti parti comuni:

- "a) il suolo su cui sorge il fabbricato;
- b) le opere di fondazione;
- c) i muri perimetrali portanti e di tamponatura esterna, compresi quelli della scala;
- d) l'androne di ingresso;
- e) gli spazi di accesso ai locali di proprietà individuale e a quelli adibiti a servizio comune;
- f) la copertura della palazzina;
- g) i parapetti e tutte le opere architettoniche e decorative esterne comprese quelle di rivestimento;
- h) i seguenti impianti:
 - rete di fognatura e tubi di scarico delle acque e materie di rifiuto sino alla diramazione al singolo appartamento;
 - impianto di distribuzione acqua potabile, sino all'allaccio al contatore individuale;
 - colonne montanti energia elettrica e gas, sino all'allaccio ai contatori individuali;
 - impianto citofonico ad esclusione dell'apparecchio nei singoli appartamenti."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il monolocale di cui trattasi è ubicato al quarto piano di un fabbricato di n. 5 piani fuoriterza (un piano terra e n. 4 in elevazione) e n. 1 piano seminterrato realizzato all'inizio degli anni Sessanta. La palazzina ha: struttura mista in blocchi di tufo e calcestruzzo armato; copertura in parte a falde e in parte a terrazzo praticabile; solai laterocementizi; balconi a sbalzo laterocementizi. Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in cortina di laterizio. Si presentano in uno stato di conservazione mediocre: sono visibili ammaloramenti e distacchi dell'intonaco dei sottobalconi che lasciano scoperti i ferri di armatura (attualmente trattati ma non ripristinati). La palazzina è circondata da un piccolo cortile che crea distacco con i fabbricati circostanti al quale si accede da Via Tessennano, sia dal civ. 12 e 16, mediante n. 2 cancelli carrabili, che dal civ. 14, mediante cancello esclusivamente pedonale. Dal corsello carrabile al civ. 16 si raggiunge il portone di ingresso condominiale in alluminio anodizzato e vetro, che apre su piccolo androne e vano scala, pavimentati in marmo e con pareti intonacate, con intonaco al quarzo graffiato, e tinteggiate. La palazzina è priva di ascensore. I pianerottoli ai piani sono pavimentati con marmette.

L'appartamento ha esposizione singola a nord ed è composto da: un'unica camera con piccolo angolo cottura privo di gas, un bagno e un ampio terrazzo. Ha un'altezza interna utile di 2,48 m nella camera e 2,27 m nel bagno (cfr. All. 3). Mostra un livello di conservazione mediocre. In particolare si segnala la presenza di una crepa passante all'angolo delle due pareti esterne e il distacco e ammaloramento di porzione di intonaco interno sulla parete della camera in corrispondenza della doccia e del rubinetto generale dell'acqua.

Presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: camera in piastrelle di gres; bagno in piastrelle monocottura; terrazzo in piastrelle di klinker.

Pareti: camera tinteggiate; bagno rivestite in piastrelle monocottura.

Soffitti: camera rivestito in dogato di legno; bagno tinteggiato con tinta a tempera.

Infissi esterni: finestra e portafinestra in alluminio con vetrocamera; portafinestra con serranda avvolgibile in pvc; porta di ingresso semplice non blindata.

Infissi interni: porte tamburata in legno.

Impianti: impianto elettrico non a norma; impianto a gas assente; impianto di riscaldamento mediante stufa elettrica; produzione di acqua calda sanitaria con scaldacqua elettrico; impianto citofonico. Si segnala che, in data 21/10/2025, è pervenuta alla scrivente email da parte dell'Avv. **** Omissis **** (ALL. 12), dichiaratosi rappresentante di parte debitrice non costituita, con la quale lo stesso comunicava che lo scarico del bagno dell'immobile non è collegato allo scarico condominiale delle acque nere ma alla tubazione per la raccolta delle acque piovane.

(Cfr. All. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/10/2017
- Scadenza contratto: 05/10/2026
- Scadenza disdetta: 05/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'immobile è locato al sig. **** Omissis **** con contratto di locazione della durata di n. 3 anni +2, stipulato il 05/10/2017, registrato il 28/10/2017 a Roma 2 - AURELIO, al n. 015151, serie 3T (All. 10). Dopo la prima scadenza, del 05/10/2020, il contratto si è prorogato di n. 2 anni. Alla scadenza del periodo di proroga, in mancanza di comunicazione a mezzo raccomandata entro n. 6 mesi prima della scadenza, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Dalle indagini effettuate nella zona "Cassia Tomba Di Nerone Via Di Grottarossa" sono emersi valori di affitto per abitazioni in stabili di fascia media variabili tra un minimo di 7,97 €/mq/mese e un massimo di 11,66 €/mq/mese.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre dell'anno 2024 per la zona Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - cod. D30 - Microzona 92, indica per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale un valore di affitto minimo pari a 8,00 €/mq/mese e massimo pari a 11,80 €/mq/mese. Il valore medio tra i medi di quelli sopraindicati è pari a 9,86 €/mq/mese (Nove/86).

La locazione dell'immobile di consistenza totale pari a 29,50 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 9,86 €/mq/mese, è, quindi, stimata 290,87 €/mese (Duecentonovanta/87).

In base alla stima così effettuata, il canone di affitto fissato con il contratto registrato il 28/10/2017 a 450,00 €/mese NON è da considerarsi vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1991 al 11/07/2000	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco TRAVERSI	20/05/1991	35469	11871
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/05/1991	45905	25974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2000 al 05/08/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lidia CIANCI	11/07/2000	62656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/07/2000	58981	38978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Vittore DI FAZIO	05/08/2009	95733	9571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/08/2009	106170	56852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/08/2009
Reg. gen. 106171 - Reg. part. 30993
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Interessi: € 115.000,00
Percentuale interessi: 1,949 %
Rogante: Notaio Gian Vittore DI FAZIO
Data: 05/08/2009
N° repertorio: 95734
N° raccolta: 9572

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/11/2022
Reg. gen. 150922 - Reg. part. 106836
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG:

- in "Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziale" e "Programma Integrato n. 2" (Sistemi e Regole);

- non è censito all'interno della Carta per la Qualità.

Da PRINT n. 2 "Tomba di Nerone" approvato con Del. G.C. n. 237 del 22/05/2013 ricade:

- in "Tessuto della città da ristrutturare prevalentemente residenziale. Ambito con tessuto in prevalente stato di degrado - Interventi di R.U.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- "Beni del patrimonio culturale - SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO - Viabilità antica - Fascia di rispetto 50 m" (Tav. C)

(Cfr. All. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La palazzina in cui è sito l'immobile è stata realizzata su Progetto n. 52046 del 19/02/1960 (All. 7) per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 527/AR del 28/04/1961 (All. 8).

In data 06/12/1985 è stata presentata Istanza di condono n. 86/154048/10 (All. 9), ai sensi della L. 47/1985, per tipologia di abuso 2 "opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione", relativi a 18,02 mq di superficie utile abitabile. Per suddetta istanza è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 220348 del 02/03/2000 (All. 9).

Si segnala l'errata indicazione nel numero di accatastamento (91634) riportato nella Concessione edilizia in sanatoria n. 220348 del 02/03/2000. Il numero corretto di accatastamento è 91633. Nel fascicolo di condono è già presente la domanda di rettifica della Concessione edilizia in sanatoria, presentata in data 19/02/2009 con prot. 7399. Benché suddetta modifica non sia ancora stata apportata e sia necessario completare il processo di rettifica, è possibile considerare la Concessione edilizia in sanatoria n. 220348 del 02/03/2000 come ultimo titolo edilizio dell'immobile.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici e nella planimetria catastale presenti nel fascicolo di condono n. 86/154048/10 tranne che per la presenza di una piccola tettoia sul terrazzo montata lungo la facciata.

I costi per lo smontaggio della tettoia saranno decurtati dalla stima finale.

(Cfr. All. 3 e 7)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 471,71

Importo spese straordinarie già deliberate: € 188,31

Dalla documentazione condominiale (All. 11) inviata dall'Amministratore e aggiornata al 27/02/2025, risulta:

- un debito con il condominio per la gestione ordinaria di 2.827,47 €;
- la deliberazione di una spesa straordinaria per "spicconatura" corrispondente, per l'immobile oggetto di stima, a una rata unica pari a 188,31 € non ancora corrisposta;
- le spese condominiali sono pari a 471,71 € annuali da corrispondersi in n. 6 rate bimestrali pari a 79,00 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Roma (RM) - Via Tessennano 16, interno 11, piano 4
Monolocale sito in Roma, nel quartiere Tomba di Nerone-Grottarossa, in Via Tessennano n. 16, piano 4, int. 11, dati catastali Fg. 209, part. 667, sub. 11, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28,00 mq totali, 21,00 mq escluse le aree scoperte, rendita 282,76 euro. Il monolocale ha superficie utile lorda di 22,00 mq, superficie netta di 18,00 mq, il terrazzo ha superficie di 25,00 mq, superficie convenzionale totale di 29,50 mq, ed è composto da: un'unica camera con piccolo angolo cottura privo di gas, un bagno e un ampio terrazzo. Ha esposizione singola a nord e affaccia a nord su distacco verso part. 703, a est su Via Tessennano, a sud confina con sottotetto condominiale e a ovest con vano scala e con monolocale all'int. 10. Titoli edilizi: Progetto n. 52046 del 19/02/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 527/AR del 28/04/1961; Istanza di condono n. 86/154048/10 per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 220348 del 02/03/2000. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi con contratto di affitto opponibile alla procedura. Non è stato realizzato in edilizia popolare, convenzionata o agevolata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.758,23

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili, situati nella stessa zona e simili a quello oggetto di stima, si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

- 1) il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili simili nella zona, c.d. "comparabili";
- 2) lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
- 3) la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

DATI

Sono state reperite le compravendite di n. 3 immobili che presentano le seguenti caratteristiche:

A – appartamento:

- sito al piano quarto;
- SUL di 53,00 mq;
- Superficie balconi 60,00 mq;
- compravenduto n. 6 mesi fa;
- prezzo della compravendita 160.000,00 €;
- realizzato nei primi anni Sessanta, per cui si ipotizza uno stato conservativo discreto.

B – appartamento:

- sito al piano secondo;
- SUL di 49,00 mq;
- Superficie balconi 20,00 mq;
- compravenduto n. 6 mesi fa;
- venduto insieme a un posto auto coperto di 14,00 mq;
- prezzo della compravendita 158.000,00 €;
- realizzato negli anni Novanta, per cui si ipotizza uno stato conservativo buono.

C – appartamento:

- sito al primo piano;
- SUL di 84,00 mq;
- Superficie balconi 7,00 mq;

-compravenduto n. 9 mesi fa;
 -venduto insieme a una cantina di 6,00 mq;
 -prezzo della compravendita 280.000,00 €;
 -realizzato nei primi anni Sessanta, recentemente ristrutturato, per cui si ipotizza uno stato conservativo buono.

Tutti gli appartamenti (A, B e C):

-sono dotati di un solo bagno.

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

O - appartamento:

-sito al piano quarto;

-SUL di 22,00 mq;

-Superficie balconi 25,00 mq;

-fabbricato realizzato nei primi anni Sessanta, sottotetto condonato ai sensi della L. 45/87, si è rilevato uno stato conservativo mediocre.

Prezzo di mercato e caratteristica		A	B	C	O
	Prezzo (€)	160.000	158.000	280.000	-
1	Data (mesi)	6,0	6,0	9,0	0,0
2	Superficie principale (mq)	53,00	49,00	84,00	22,00
3	Superficie cantina (mq)	0,00	0,00	6,00	0,00
4	Balconi (mq)	60,00	20,00	7,00	25,00
5	Posto Auto (mq)	0,00	14,00	0,00	0,00
6	Livello di Piano (n.)	4	2	1	4
7	Stato di Manutenzione (1 mediocre /2 discreto /3 buono /4 ottimo)	2	3	3	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

1)Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Periferica/TOMBA DI NERONE (Via di Grottarossa) - Codice zona D30 - Microzona catastale n. 92, per abitazioni di tipo economico, sia per il secondo semestre 2023 che per il secondo semestre 2024. I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

Il semestre 2023 = 2.025,00 €/mq

Il semestre 2024 = 1.950,00 €/mq

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$(MAX - min) / min$

$(2.025,00 - 1.950,00) / 1.950,00 = 0,0384615 = -3,8\%$

L'andamento mensile è pari a:
andamento annuo/12

$$0,0384615 / 12 = 0,0032051 = 0,3\%$$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

$$\text{Prezzo marginale data A} = 160.000,00 \times 0,0032051 = 512,82 \text{ €/mese} \times 6 \text{ mesi} = 3.076,92 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale data B} = 158.000,00 \times 0,0032051 = 506,41 \text{ €/mese} \times 6 \text{ mesi} = 3.038,46 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale data C} = 280.000,00 \times 0,0032051 = 897,44 \text{ €/mese} \times 9 \text{ mesi} = 8.076,92 \text{ €}$$

2) Superficie Utile Lorda (SUL) (mq)

Il prezzo marginale relativo alla SUL è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalle superfici (vani principali e balconi) moltiplicate per il relativo indice mercantile.

Per la superficie principale si assume un indice mercantile pari a 1.

Per la superficie delle cantine si assume un indice mercantile pari a 0,25.

Per la superficie dei balconi, fino a 25,00 mq, si assume un indice mercantile pari a 0,3; per la superficie eccedente i 25,00 mq, si assume un indice mercantile pari a 0,1.

Quindi:

$$\text{Superficie convenzionale A} = 53,00 + (25,00 \times 0,3) + (35,00 \times 0,1) = 64,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie convenzionale B} = 49,00 + (20,00 \times 0,3) = 55,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie convenzionale C} = 84,00 + (6,00 \times 0,25) + (7,00 \times 0,3) = 87,60 \text{ mq}$$

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

$$\text{Prezzo unitario A} = 160.000,00 / 64,00 = 2.500,00 \text{ €/mq (minore)}$$

$$\text{Prezzo unitario B} = 158.000,00 / 55,00 = 2.872,73 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo unitario C} = 280.000,00 / 87,60 = 3.196,35 \text{ €/mq (maggiore)}$$

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

$$\text{sigma} = \text{min} / \text{MAX} = 2.500,00 / 3.196,35 = 0,7821421$$

Pertanto:

$$\text{Prezzo marginale SUL} = 2.500,00 \times 0,7821421 = 1.955,3552 \text{ €/mq}$$

E il prezzo marginale SUL dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SUL e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

$$\text{Prezzo marginale SUL A} = (\text{SUL O} - \text{SUL A}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (22,00 - 53,00) \times 1.955,3552 = -60.616,07 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale SUL B} = (\text{SUL O} - \text{SUL B}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (22,00 - 49,00) \times 1.955,3552 = -52.794,64 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale SUL C} = (\text{SUL O} - \text{SUL C}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (22,00 - 84,00) \times 1.955,3552 = -121.232,14 \text{ €}$$

3) Superficie cantina (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie della cantina è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per le cantine:

$$\text{Prezzo marginale SupCan} = \text{Prezzo marginale SUL} \times \text{indice mercantile cantine} = 1.955,3552 \times 0,25 = 488,84 \text{ €/mq}$$

E il prezzo marginale SupCan dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupCan e la differenza di superficie delle cantine con l'immobile oggetto di stima:

$$\text{Prezzo marginale SupCan A} = (\text{SupCan O} - \text{SupCan A}) \times \text{Prezzo marginale SupCan} = (0,00 - 0,00) \times 488,84 = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale SupCan B} = (\text{SupCan O} - \text{SupCan B}) \times \text{Prezzo marginale SupCan} = (0,00 - 9,00) \times 488,84 = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale SupCan C} = (\text{SupCan O} - \text{SupCan C}) \times \text{Prezzo marginale SupCan} = (0,00 - 6,00) \times 488,84 = -2.933,04 \text{ €}$$

4) Superficie balconi (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per i balconi:

Prezzo marginale SupBal = Prezzo marginale SUL x indice mercantile balconi = $1.955,3552 \times 0,3 = 586,61 \text{ €/mq}$

E il prezzo marginale SupBal dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupBal e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupBal A = (SupBal O - SupBal A) x Prezzo marginale SupBal = $(25,00 - 60,00) \times 586,61 = -20.531,25 \text{ €}$

Prezzo marginale SupBal B = (SupBal O - SupBal B) x Prezzo marginale SupBal = $(25,00 - 20,00) \times 586,61 = 2.933,04 \text{ €}$

Prezzo marginale SupBal C = (SupBal O - SupBal C) x Prezzo marginale SupBal = $(25,00 - 7,00) \times 586,61 = 10.558,93 \text{ €}$

5) Posto auto coperto (mq)

Il prezzo marginale relativo posto auto coperto è dato dal prodotto tra il prezzo unitario medio di vendita di un posto auto coperto nella zona e la superficie del posto auto stesso. Le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Periferica/TOMBA DI NERONE (Via di Grottarossa) - Codice zona D30 - Microzona catastale n. 92, per posto auto coperto, per il secondo semestre 2024, forniscono un prezzo medio pari a 975,00 €.

L'unica compravendita che include anche un box auto (14,00 mq) è quella del comparabile B.

Prezzo marginale posto auto B = Prezzo unitario posto auto x superficie posto auto B = $975,00 \text{ €} \times 14,00 = 13.650,00 \text{ €}$

6) Livello di piano

Dato che i comparabili sono tutti siti a un piano inferiore rispetto all'immobile oggetto di stima, tranne quello del comparabile A che è sito allo stesso piano, il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano. Considerato che gli immobili sono siti in fabbricati privi di ascensore si è individuato un indice mercantile del livello di piano pari a -1,5%.

Pertanto:

Prezzo marginale livello di piano A = $160.000,00 \text{ €} \times -1,5\% \times 0 \text{ piani} = 0,00 \text{ €}$

Prezzo marginale livello di piano B = $158.000,00 \text{ €} \times -1,5\% \times 2 \text{ piani} = -4.740,00 \text{ €}$

Prezzo marginale livello di piano C = $280.000,00 \text{ €} \times -1,5\% \times 3 \text{ piani} = -12.600,00 \text{ €}$

7) Stato conservativo

Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato di conservazione si elabora una matrice che individua i costi da sostenere per passare da uno stato conservativo all'altro. Considerato che ristrutturare completamente un immobile di 22,00 mq, come quello oggetto di stima, a un prezzo unitario di circa 1.000,00 €/mq, costerebbe 22.000,00 € e dati n. 5 livelli di conservazione (0 pessimo, 1 mediocre, 2 discreto, 3 buono, 4 ottimo), si elabora la seguente matrice:

				0	1	2	3	4
				Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo
				100%	70%	50%	30%	0%
Punto	Classe	Lavori da Eseguire		22.000,00	15.400,00	11.000,00	6.600,00	-
0	Pessimo	100%	22.000,00	-	6.600,00	11.000,00	15.400,00	22.000,00
1	Mediocre	70%						

			15.400,00	6.600,00	-	4.400,00	8.800,00	15.400,00
2	Discreto	50%	11.000,00	11.000,00	4.400,00	-	4.400,00	11.000,00
3	Buono	30%	6.600,00	15.400,00	8.800,00	4.400,00	-	6.600,00
4	Ottimo	0%	-	22.000,00	15.400,00	11.000,00	6.600,00	-

Da cui si desume che per passare da uno stato conservativo all'altro sarebbe necessario sostenere dei costi pari a circa 4.400,00 €.

Pertanto:

Prezzo marginale stato conservativo A = (stato conservativo O - stato conservativo A) x Prezzo marginale stato conservativo = (1-2) x 4.400,00 = 4.400,00 €

Prezzo marginale stato conservativo B = (stato conservativo O - stato conservativo B) x Prezzo marginale stato conservativo = (1-3) x 4.400,00 = -8.800,00 €

Prezzo marginale stato conservativo C = (stato conservativo O - stato conservativo C) x Prezzo marginale stato conservativo = (1-3) x 4.400,00 = -8.800,00 €

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

	Prezzo e caratteristica	A	B	C
	Prezzo	160.000,00	158.000,00	280.000,00
1	Data (mesi)	3.076,92	3.038,46	8.076,92
2	Superficie principale (mq)	-60.616,07	-52.794,64	-121.232,14
3	Cantina (mq)	0,00	0,00	-2.933,04
4	Balconi (mq)	-20.531,25	2.933,04	10.558,93
5	Posto Auto (n)	0,00	-13.650,00	0,00
6	Livello di Piano (n.)	0,00	-4.740,00	-12.600,00
7	Stato di Manutenzione (Conservazione)	-4.400,00	-8.800,00	-8.800,00
	Prezzo corretto	77.529,60	83.986,85	153.070,67

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (MAX - min)/min$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$$d(ABC) = (153.070,67 - 77.529,60) / 77.529,60 = 97,44 \% (>10\%)$$

Si esclude, pertanto, il prezzo corretto maggiormente divergente (in questo caso C) e si verifica che la divergenza percentuale assoluta tra gli altri due prezzi corretti sia inferiore al 10%:

$$d(AB) = (83.986,85 - 77.529,60) / 77.529,60 = 8,33 \% (<10\%)$$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A e B.

Quindi:

$$\text{Valore O} = (\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto B}) / 2 = (77.529,60 + 83.986,85) / 2 = 80.758,23 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Roma (RM) - Via Tessennano 16, interno 11, piano 4	29,50 mq	2.737,57 €/mq	€ 80.758,23	100,00%	€ 80.758,23
				Valore di stima:	€ 80.758,23

Valore di stima: € 80.758,23

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Smontaggio della tettoia in facciata	500,00	€
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 72.182,41

In cifra tonda: € 72.000,00

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 06/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO DI FAZIO REP 95733 RACC 9571 DEL 5-8-2009
- ✓ Altri allegati - ALL7_FASCICOLO PROG 52046 DEL 19-12-1960
- ✓ Altri allegati - ALL8_LICENZA 527-AR-1961
- ✓ Altri allegati - ALL9_IST COND N 86-154048-10 CONC ED IN SAN N 22034 DEL 2-3-2000
- ✓ Altri allegati - ALL10_CONTRATTO LOCAZIONE REGISTRATO 28-10-2017 N 015151 S 3T
- ✓ Altri allegati - ALL11_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALL12_EMAIL SU SCARICO ACQUE BAGNO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Roma (RM) - Via Tessennano 16, interno 11, piano 4
Monolocale sito in Roma, nel quartiere Tomba di Nerone-Grottarossa, in Via Tessennano n. 16, piano 4, int. 11, dati catastali Fg. 209, part. 667, sub. 11, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28,00 mq totali, 21,00 mq escluse le aree scoperte, rendita 282,76 euro. Il monolocale ha superficie utile lorda di 22,00 mq, superficie netta di 18,00 mq, il terrazzo ha superficie di 25,00 mq, superficie convenzionale totale di 29,50 mq, ed è composto da: un'unica camera con piccolo angolo cottura privo di gas, un bagno e un ampio terrazzo. Ha esposizione singola a nord e affaccia a nord su distacco verso part. 703, a est su Via Tessennano, a sud confina con sottotetto condominiale e a ovest con vano scala e con monolocale all'int. 10. Titoli edilizi: Progetto n. 52046 del 19/02/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 527/AR del 28/04/1961; Istanza di condono n. 86/154048/10 per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 220348 del 02/03/2000. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi con contratto di affitto opponibile alla procedura. Non è stato realizzato in edilizia popolare, convenzionata o agevolata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG: - in "Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziale" e "Programma Integrato n. 2" (Sistemi e Regole); - non è censito all'interno della Carta per la Qualità. Da PRINT n. 2 "Tomba di Nerone" approvato con Del. G.C. n. 237 del 22/05/2013 ricade: - in "Tessuto della città da ristrutturare prevalentemente residenziale. Ambito con tessuto in prevalente stato di degrado - Interventi di R.U. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - "Beni del patrimonio culturale - SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO - Viabilità antica - Fascia di rispetto 50 m" (Tav. C) (Cfr. All. 1)

Prezzo base d'asta: € 72.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1264/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00**

Bene N° 1 - Monolocale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tessennano 16, interno 11, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 667, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	29,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è sito l'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre: sono visibili ammaloramenti e distacchi dell'intonaco dei sottobalconi che lasciano scoperti i ferri di armatura (attualmente trattati ma non ripristinati). L'immobile al suo interno mostra uno stato conservativo mediocre. In particolare si segnala la presenza di una crepa passante all'angolo delle due pareti esterne e il distacco e ammaloramento di porzione di intonaco interno sulla parete della camera in corrispondenza della doccia e del rubinetto generale dell'acqua.		
Descrizione:	Monolocale sito in Roma, nel quartiere Tomba di Nerone-Grottarossa, in Via Tessennano n. 16, piano 4, int. 11, dati catastali Fg. 209, part. 667, sub. 11, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28,00 mq totali, 21,00 mq escluse le aree scoperte, rendita 282,76 euro. Il monolocale ha superficie utile lorda di 22,00 mq, superficie netta di 18,00 mq, il terrazzo ha superficie di 25,00 mq, superficie convenzionale totale di 29,50 mq, ed è composto da: un'unica camera con piccolo angolo cottura privo di gas, un bagno e un ampio terrazzo. Ha esposizione singola a nord e affaccia a nord su distacco verso part. 703, a est su Via Tessennano, a sud confina con sottotetto condominiale e a ovest con vano scala e con monolocale all'int. 10. Titoli edilizi: Progetto n. 52046 del 19/02/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 527/AR del 28/04/1961; Istanza di condono n. 86/154048/10 per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 220348 del 02/03/2000. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi con contratto di affitto opponibile alla procedura. Non è stato realizzato in edilizia popolare, convenzionata o agevolata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		