

TRIBUNALE DI ROMA

Precisazione prezzo base d'asta Lotto 5 BENE N. 18 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA GIUSEPPE CERBARA N. 48, interno 21, p.5 alla perizia nell'Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E.



Lotto 5 – Appartamento sito in Roma, Via Giuseppe Cerbara n. 48, interno 21, piano 5

Catasto Fabbricati: Fg. 843, Part. 824, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A/4

A. Premessa

La presente precisazione ha ad oggetto la rettifica del prezzo base d'asta del Lotto 5, a seguito di un aggiornamento tecnico necessario per recepire integralmente tutte le detrazioni già previste nella relativa integrazione depositata in data **20 gennaio 2025**.

Nella presente relazione si riportano tutte le detrazioni che verranno applicate al valore dell'immobile originariamente stimato in **€ 165.000,00**.

L'integrazione depositata il 20 gennaio 2025 è stata redatta a seguito del reperimento della seguente documentazione del lotto 5 già depositata il 20 gennaio 2025:

1. La Sentenza nella causa civile di primo grado iscritta al n. ***** del Ruolo Generale per anno 2000.
2. La Sentenza n. ***** pubbl. il 16/10/2013 RG n. 10973/2008 Repert. n. 6687/2013 del 17/10/2013.
3. Ctu dell'ing. Domenico Chiodi rg 59200/2000 del 10 gennaio 2007
4. Ctu dell'ing. Enzo De Pietro rg 3440/2000 del 4 settembre 2003

Dalla documentazione è emerso che nell'immobile ubicato a Roma (RM), Via Giuseppe Cerbara n. 48, interno 21, piano 5 la #***** srl# "nel 1994, senza autorizzazione da parte del condominio aveva proceduto alla demolizione di due pilastri portanti, insistenti all'interno della propria unità abitativa e, successivamente aveva insediato in essa, un giardino pensile.

All'esito del giudizio il Tribunale ha condannato la #***** srl# a ripristinare, all'interno della propria unità abitativa, i due pilastri portanti del relativo solaio di copertura facendo a tal fine impiego della tecnica dell'inghisaggio. Detti pilastri portanti insistevano nella stanza da letto e nel salone. Con l'eliminazione dei pilastri la #***** srl# ha proceduto ad assicurare la stabilità e la statica dell'edificio con l'opposizione di una trave reticolare in ferro a sostegno della trave in c.a. di sostegno di parte del solaio di copertura dell'appartamento interno 21.

Da quanto riportato nella perizia del CTU ing. Chiodi tutti i carichi del solaio di copertura sia strutturali che accidentali, mentre prima dell'eliminazione erano in parte sorretti dalla trave in cemento armato estradossata poggianti e quindi sostenuta da 4 pilastri in linea (2 del

vano scala +2 esterni eliminati) attualmente tutti i carichi. Il solaio, la trave e la trave reticolare sono sorretti solo da due pilastri del vano scala rimasti. Con conseguente aumento del livello delle tensioni interne di questi pilastri che possono pregiudicare la staticità delle strutture dell'edificio.

La trave reticolare non assicura la stabilità del sistema strutturale dell'edificio poiché aggrava lo stato tensionale dei due pilastri, del vano scala rimasti, che vengono soggetti a pressoflessione ed a carico di punta.

Occorre quindi ripristinare i due pilastri tolti per creare una più razionale ripartizione dei carichi gravanti sui pilastri ed assicurare la sicurezza dell'edificio. Il ripristino dei due pilastri e quindi della continuità strutturale dell'edificio è possibile con la tecnica dell'inghisaggio che consiste nell'infissione di perni di acciaio nelle teste dei pilastri sottostanti previa foratura con trapani e con l'uso di apposite malte a lento ritiro coadiuvate da resine epossidiche per il blocco dei perni stessi.

I costi per l'inghisaggio di due pilastri è di seguito dettagliatamente descritto. Tale costo andrà detratto dal valore dell'immobile essendo un costo che dovrà affrontare

l'acquirente dell'immobile.

B. Stima e detrazioni

b1. Inghisaggio dei due pilastri = € 6'200,00

1.a. Analisi preliminare: Studio delle condizioni del substrato e delle necessità di ancoraggio (onorario strutturista).

1.b. Preparazione delle superfici e perforazione: Pulizia e perforazioni per garantire la massima adesione del materiale di ancoraggio: €300,00

1.c. Applicazione dei materiali: Uso di resine specifiche o calcestruzzi ad alta resistenza, che sono scelti in base alle caratteristiche richieste dal progetto: €300,00

1.d. Posizionamento dei pilastri e fissaggio: i pilastri da ancorare vengono inseriti nella resina epossidica e malta a lento ritiro formulate appositamente per garantire un'adesione robusta e duratura: €600,00

1.e. Verifiche post-intervento per garantire la corretta esecuzione (onorario strutturista).

1.f. Rimozione della trave reticolare, posta sul solaio previa installazione di ponteggi o utilizzo di piattaforme aeree per garantire la sicurezza degli operatori, con gru e operatore compresa di trasporto e conferimento in discarica autorizzata

del materiale rimosso e manodopera (4 operatori specializzati): €4'300,00

1.g. Riempimento e ripristino della guaina di copertura nell'area ove è stata rimossa la trave reticolare: €700,00

b2. Intonacatura dei pilastri = €300,00

2.a. Primer e preparazione: €100,00

2.b. Intonaco di base e rasatura finale: €200,00

b3. Tinteggiatura dei pilastri = €300,00

3.a. Primer per pittura: €60,00

3.b. Totale tinteggiatura: €240,00

b4. Imprevisti = €3'400,00

Gli imprevisti sono stati calcolati al 50% del totale in considerazione del piccolo importo e della difficoltà dell'opera.

Costo totale stimato per la realizzazione completa: € 10'200,00 + IVA (€ 2'244,00)

b5. A tali attività va sommata la predisposizione, da parte di un **ingegnere strutturista**, di tutti gli elaborati costituenti la documentazione tecnica da presentare presso lo sportello telematico del Genio Civile del Lazio "OPENGONIO" che ha come scopo il rilascio dell'autorizzazione sismica all'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione del solaio di copertura" il cui costo è di **circa € 6'000,00** compreso di oneri amministrativi, compensi professionali e spese tecniche (es: eventuali prove in situ, analisi di laboratorio o altre indagini necessarie).

È opportuno precisare che la scrivete ha computato le lavorazioni ed i relativi costi sulla base della Ctu dell'ing. Chiodi che si allega.

Il valore dell'immobile era stato originariamente stimato nella relazione depositata il 6 giugno 2024 in € 165.000,00 da cui devono essere considerate le seguenti detrazioni:

I. Opere strutturali (IVA compresa): € 12.444,00 (già descritte nell'integrazione)

Comprende tutte le lavorazioni relative all'inghisaggio dei pilastri, rimozione trave, intonacatura, tinteggiatura e imprevisti, così come dettagliato nella perizia;

II. Oneri tecnici dell'ingegnere strutturista: € 6.000,00

Comprendono la predisposizione degli elaborati tecnici necessari per il rilascio dell'autorizzazione sismica presso il Genio Civile del Lazio "OPENGONIO", compensi professionali, oneri amministrativi ed eventuali prove in situ.

$€ 165.000,00 - € 12.444,00 - € 6.000,00 = \mathbf{€ 146.556,00}$

Nota: Per arrotondamento, **il prezzo finale può essere indicato €146.000,00, mantenendo comunque l'integrale considerazione di tutte le detrazioni.**

C. Motivazione della rettifica

Si segnala che, sebbene gli oneri dello strutturista fossero già indicati nell'integrazione del 20/1/25, tali costi non risultano recepiti nel prezzo base d'asta. Questi costi a cui l'aggiudicatario dovrà far fronte rendono necessario un aggiornamento tecnico del prezzo finale.

La rettifica proposta allinea il prezzo agli oneri tecnici effettivamente previsti.

D. Creditoria condominiale: € 34.278,02

Inoltre da comunicazione dell'amministratore trasmessa all'IVG di Roma Srl - Settore Immobiliare si evince che:

- **per la gestione ordinaria: Es. 2025** (esercizio dal 01/01/25 al 31/12/25) il totale dovuto a tutto il 2025, ammonta ad **€ 24.515,22.**
 - **per il riscaldamento: Es. 2025** (esercizio dal 01/01/25 al 31/12/25)) il totale dovuto a tutto il 2025 ammonta ad **€ 9.762,80**
-

E. CONCLUSIONI

Il prezzo base d'asta rettificato risulta quindi **€ 146.000,00**, a cui sono stati già detratti:

- Gli oneri per tutte le opere strutturali previste (IVA compresa);
- I costi per tutti gli oneri tecnici relativi all'ingegnere strutturista;
- eventuali arrotondamenti tecnici, conformi alle prassi della stima

La sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente integrazione del LOTTO 5 con la stima aggiornata, a perfezionamento di quanto già depositato presso questo Spettabile Tribunale restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/10/2025

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

Arch. Percaccio Gloria Carmen

LOTTO 5

Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48, interno 21, piano 5.

L'immobile è un appartamento situato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato di moderate dimensioni, che si sviluppa per cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità abitativa esecutata viene garantito, da un ingresso su strada da Via Giuseppe Cerbara n. 48 che conduce alla scala condominiale ed all'ascensore.

Quest'ultima arriva al piano quarto, sottostante a quello dell'immobile oggetto di perizia. Dal quarto piano la scala funge da unico collegamento verticale. Nel fabbricato è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona Tor Marancia, nel territorio dell'attuale Municipio Roma VIII. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza semi-estensivo presente nella zona. L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 843, Part. 824, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A/4

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.18/2008, l'immobile risulta Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa -

T1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: art.44, art.45, art.46. - Rete ecologica e Carta della qualità: nessuna prescrizione

Prezzo base d'asta: € 146.000,00

LOTTO 5 PREZZO BASE D'ASTA: € 146'000,00

BENE n°18 APPARTAMENTO			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA Giuseppe Cerbara n. 48, interno 21, piano 5		
Diritto reale:	proprietà	Quota:	100%
Tipologia immobile:	Appartamento <u>Identificato al catasto Fabbricati -</u> Fg. 843, Part. 824, Sub. 501, Zc. 4, Cat. A4	Superficie:	104,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse dettate dalla necessità di ristrutturare parzialmente l'immobile anche a causa della rimozione delle superfetazioni. Infatti, la sottoscritta, ritiene che l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione, Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo scarso, con finiture essenziali, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire nell'appartamento.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento situato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato di moderate dimensioni, che si sviluppa per cinque piani fuori terra. L'accesso all'unità abitativa esecutata viene garantito, da un ingresso su strada da Via Giuseppe Cerbara n. 48 che conduce alla scala condominiale ed all'ascensore. Quest'ultima arriva al piano quarto, sottostante a quello dell'immobile oggetto di perizia. Dal quarto piano la scala funge da unico collegamento verticale. Nel fabbricato è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona Tor Marancia, nel territorio dell'attuale Municipio Roma VIII. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie (su gomma), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde. L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare nelle immediate vicinanze.		
Stato di occupazione:	Libero		