

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 575/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



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	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 575/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.355,15	17

In data 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** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Merope 61, interno 4, piano 2

Appartamento sito in Roma, quartiere Torre Angela, in Via Merope n. 61, piano 2, int. 4. Dati catastali Fg. 1020, part. 1889, sub. 9, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 mq, escluse aree scoperte 102 mq, rendita 606,84 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 101,00 mq, superficie netta di 80,00 mq, superficie balconi di 13,80 mq, superficie convenzionale 105,14 mq ed è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi. L'appartamento occupa l'intero piano, ha tripla esposizione e affaccia a nord su Via Merope, a est su corsello di ingresso al fabbricato e distacco verso part. 1402, a sud su distacco verso part. 1830, a ovest è in aderenza con edificio alla part. 1933. Titoli edilizi: istanza di condono n. 86/7988/0 del 23/01/1986, per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 112290 del 21/05/1998. Non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che non vi abita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Merope 61, interno 4, piano 2

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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sia alla data dell'acquisto che alla data di notifica del pignoramento i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** erano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

CONFINI

L'appartamento occupa l'intero piano, ha tripla esposizione e affaccia a nord su Via Merope, a est su corsello di ingresso al fabbricato e distacco verso part. 1402, a sud su distacco verso part. 1830, a ovest è in aderenza con edificio alla part. 1933.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,83 m	2
Balcone scoperto	13,80 mq	13,80 mq	0,3	4,14 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				105,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1889, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 01/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1889, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani

		Superficie catastale 107 totali, 102 escluse aree scoperte mq Rendita € 606,84 Piano 2
Dal 01/02/2017 al 20/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1889, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 totali, 102 escluse aree scoperte mq Rendita € 606,84 Piano 2
Dal 20/12/2017 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1889, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 totali, 102 escluse aree scoperte mq Rendita € 606,84 Piano 2

(Cfr. All. 4)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	1889	9	6	A3	1	5 vani	107 totali, 102 escluse aree scoperte mq	606,84 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima (e unica) planimetria in atti del catasto, presentata in data 23/10/1985, tranne che per la presenza di una piccola tettoia con struttura metallica e copertura in plexiglass situata su balconcino a nord, in corrispondenza della porta finestra del soggiorno.

Suddetta tettoia deve essere demolita.

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

(Cfr. All. 3 e All. 4)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre.
(Cfr. All. 2)

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico presentato il 23/10/1985 (cfr. All. 4) risultano le seguenti parti comuni:

- sub. 1 - corte comune al piano terra;
- sub. 4 - scale, lavatoio e terrazzo, comuni ai subb. 6, 7, 8, 9 e 10;
- sub. 5 - centrale termica, comune ai subb. 6, 7, 8 e 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul Bene oggetto di stima non risultano trascritti servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è ubicato al secondo piano di una palazzina costituita di n. 3 piani fuori terra (un piano terra e due piani in elevazione) tutti residenziali. La palazzina ha struttura mista (muratura e travi e pilastri), solai laterocementizi e copertura a terrazzo non praticabile. E' circondata su due lati da corte comune (sub. 1) al piano terra. Le facciate sono parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in cortina di laterizio. L'accesso alla corte comune avviene da Via Merope n. 61, attraverso cancello metallico (pedonale e carrabile) da cui si accede a corsello pavimentato in lastre irregolari di pietra. Sulla corte comune apre un portone in ferro e vetro che conduce a piccolo androne condominiale pavimentato in marmette e con pareti intonacate e tinteggiate. Dall'androne parte il vano scala condominiale, pavimentato in marmo e con pareti intonacate e tinteggiate. La palazzina è priva di ascensore.

L'appartamento occupa l'intero piano e ha tripla esposizione: a nord su Via Merope, a sud e a est su distacchi con altri fabbricati residenziali. Ha un'altezza interna utile di 2,83 m. L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi. Mostra un livello di conservazione mediocre e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: ingresso, cucina, soggiorno e bagno in piastrelle di gres; disimpegno e camere in marmette; balconi in piastrelle di klinker.

Pareti: intonacate e tinteggiate; cucina in piastrelle monocottura fino ad h 2,20 m, la restante parte intonacata e tinteggiata; bagno in piastrelle monocottura fino ad h 1,10 m, la restante parte intonacata e tinteggiata.

Soffitti: intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestre di cucina, camera e bagno in pvc con doppio vetro; finestre a bandiera di soggiorno e camera in legno con vetro singolo; portoncino di ingresso blindato.

Infissi interni: porte in legno tamburate; porta della cucina in legno con specchiatura in vetro.

Impianti: tutti gli impianti sono obsoleti, non a norma e totalmente da rifare. Sono presenti impianto elettrico e quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico salvavita; impianto a gas; impianto di riscaldamento autonomo ma non è montata caldaia; un condizionatore con motore esterno nel balcone a sud e split in una camera; citofono; antenna TV.

(Cfr. All. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1971 al 01/02/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo PERROTTA	23/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/04/1971		22799
		Registrazione			
Dal 01/02/2017 al 20/12/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/2017	2480	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/12/2017	**** Omissis ****	Roma	22/12/2017	149910	102059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesidio DI FAZIO	20/12/2017	29040	20798
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/12/2017	151483	103244
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 1971 la sig.ra **** Omissis **** acquista il lastrico solare di copertura del primo piano del costruendo edificio, con diritto di sopraelevarvi il secondo piano.

In data 27/12/2017 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità della sig.ra **** Omissis **** all' rg 151482, rp 103243.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 27/12/2017

Reg. gen. 151496 - Reg. part. 27407

Quota: 1/1

Importo: € 290.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 145.000,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: Notaio Cesidio DI FAZIO

Data: 20/12/2017

N° repertorio: 29041

N° raccolta: 20799

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 07/07/2022

Reg. gen. 91595 - Reg. part. 64348

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziale - Programma integrato n. 9 - Torre Angela-Arcacci", artt. 51, 52 e 53 delle NTA del PRG.

Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG.

Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio, tranne che per la prescrizione cod. 058091_P377 (Tav. D) "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti".
(Cfr. All. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Titoli edilizi: istanza di condono n. 86/7988/0 del 23/01/1986, per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 112290 del 21/05/1998 (All. 6).

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale a cui si fa riferimento nella Concessione edilizia in sanatoria n. 112290 del 21/05/1998, presentata con Partita n. 443303 e allegata alla istanza di condono, tranne che per la presenza di una piccola tettoia con struttura metallica e copertura in plexiglass situata su balconcino a nord, in corrispondenza della porta finestra del soggiorno.

Suddetta tettoia deve essere demolita.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato in cui è sito l'immobile non è costituito in condominio.

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 Merope 61, interno 4, piano 2
Appartamento sito in Roma, quartiere Torre Angela, in Via Merope n. 61, piano 2, int. 4. Dati catastali Fg. 1020, part. 1889, sub. 9, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 mq, escluse aree scoperte 102 mq, rendita 606,84 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 101,00 mq, superficie netta di 80,00 mq, superficie balconi di 13,80 mq, superficie convenzionale 105,14 mq ed è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi. L'appartamento occupa l'intero piano, ha tripla esposizione e affaccia a nord su Via Merope, a est su corsello di ingresso al fabbricato e distacco verso part. 1402, a sud su distacco verso part. 1830, a ovest è in aderenza con edificio alla part. 1933. Titoli edilizi: istanza di condono n. 86/7988/0 del 23/01/1986, per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 112290 del

21/05/1998. Non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che non vi abita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1889, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 129.283,50

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili, situati nella stessa zona e similari 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 similari 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 primo piano;
- SUL di 52,00 mq;
- Superficie balconi 10,00 mq;
- compravenduto n. 3 mesi fa;
- prezzo della compravendita 87.000,00 €;
- realizzato senza titolo e poi condonato ai sensi della L. 47/85, ristrutturato per frazionamento nel 2013, per cui si ipotizza uno stato conservativo discreto.

B – appartamento:

- sito al primo piano;
- SUL di 75,00 mq;
- Superficie balconi 9,00 mq;
- compravenduto n. 3 mesi fa;
- prezzo della compravendita 107.000,00 €;
- realizzato senza titolo, oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85 per cui non è ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, non è stato poi più oggetto di opere, per cui si ipotizza uno stato conservativo mediocre.

C – appartamento:

- sito al primo piano;
- SUL di 83,00 mq;
- Superficie balconi 10,00 mq;
- compravenduto un mese fa;
- prezzo della compravendita 152.000,00 €;
- realizzato senza titolo, condonato ai sensi della L. 47/85, non è stato poi più oggetto di opere, per cui si ipotizza uno stato conservativo mediocre.

Tutti gli appartamenti (A, B e C):

- sono dotati di un solo bagno;

- sono stati venduti senza box o posto auto;
 - sono privi di impianto di condizionamento.
- Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

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

O – appartamento:

- sito al secondo piano;
- SUL di 101,00 mq;
- Superficie balconi 13,80 mq;
- realizzato senza titolo, condonato ai sensi della L. 47/85, si è rilevato uno stato conservativo mediocre.

Prezzo di mercato e caratteristica		A	B	C	O
Prezzo (€)		87.000	107.000	152.000	
1	Data (mesi)	3	3	1	0
2	SUL (mq)	52,00	75,00	83,00	101,00
3	Balconi (mq)	10,00	9,00	10,00	13,80
4	Livello di Piano (n.)	1	1	1	2
5	Stato conservativo (1 mediocre /2 discreto /3 buono)	2	1	1	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 Suburbana/TORRE ANGELA (Via del Torraccio di Torrenova) - Codice zona E15 - Microzona catastale n. 157, per abitazioni di tipo economico, sia per il primo semestre 2023 che per il primo semestre 2024. I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

I semestre 2023 = 1.425,00 €/mq

I semestre 2024 = 1.500,00 €/mq

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

$(MAX - min) / min$

$(1.500,00 - 1.425,00) / 1.425,00 = 0,0526315 = 5,3\%$

L'andamento mensile è pari a:

andamento annuo/12

$0,0526315 / 12 = 0,0043859 = 0,4\%$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $87.000,00 \times 0,0043859 = 381,58 \text{ €/mese} \times 3 \text{ mesi} = 1.447,74 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $107.000,00 \times 0,0043859 = 469,30 \text{ €/mese} \times 3 \text{ mesi} = 1.407,89 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $152.000,00 \times 0,0043859 = 666,67 \text{ €/mese} \times 1 \text{ mese} = 666,67 \text{ €}$

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 dei balconi si assume un indice mercantile pari a 0,3.

Quindi:

Superficie convenzionale A = $52,00 + (10 \times 0,3) = 52,00$ mq

Superficie convenzionale B = $75,00 + (9 \times 0,3) = 77,70$ mq

Superficie convenzionale C = $83,00 + (10 \times 0,3) = 86,00$ mq

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $87.000,00/52,00 = 1.581,82$ €/mq

Prezzo unitario B = $87.000,00/77,70 = 1.377,09$ €/mq (minore)

Prezzo unitario C = $152.000,00/86,00 = 1.767,44$ €/mq

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

$\text{sigma} = \text{min}/\text{MAX} = 1.377,09/1.767,44 = 0,7791438$

Pertanto:

Prezzo marginale SUL = $1.377,09 \times 0,7791438 = 1.072,952216$ €/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:

Prezzo marginale SUL A = $(\text{SUL O} - \text{SUL A}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (101,00 - 52,00) \times 1.072,952216 = 52.574,66$ €

Prezzo marginale SUL B = $(\text{SUL O} - \text{SUL B}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (101,00 - 75,00) \times 1.072,952216 = 27.896,76$ €

Prezzo marginale SUL C = $(\text{SUL O} - \text{SUL C}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (101,00 - 83,00) \times 1.072,952216 = 19.313,14$ €

3) 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 = $1.072,952216 \times 0,3 = 321,89$ €/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 = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal A}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (13,80 - 10,00) \times 321,89 = 1.223,17$ €

Prezzo marginale SupBal B = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal B}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (13,80 - 9,00) \times 321,89 = 1.545,05$ €

Prezzo marginale SupBal C = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal C}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (13,80 - 10,00) \times 321,89 = 1.223,17$ €

4) Livello di piano

Dato che i comparabili sono tutti siti a un piano inferiore rispetto all'immobile oggetto di stima, 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 -0,50%.

Pertanto:

Prezzo marginale livello di piano A = $87.000,00 \times 0,50\% = 435,00$ €/piano x -1 piano = -435,00 €

Prezzo marginale livello di piano B = $107.000,00 \times 0,50\% = 535,00$ €/piano x -1 piano = -535,00 €

Prezzo marginale livello di piano C = $152.000,00 \times 0,50\% = 760,00$ €/piano x -1 piano = -760,00 €

5) 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 101,00 mq, come quello oggetto di stima, a un prezzo unitario di circa 1.000,00 €/mq, costerebbe 101.000,00 € e dati n. 5 livelli di conservazione (0 pessimo, 1 mediocre, 2 discreto, 3 buono, 4 ottimo), si elabora la seguente matrice:

		ASTE GIUDIZIARIE®						
		01234						
		PessimoMediocreDiscretoBuonoOttimo						
		100%75%60%30%0%						
Punto	Classe	Lavori da Eseguire	101.000,00	75.750,00	60.600,00	30.300,00	-	
0	Pessimo	100% 101.000,00	-	25.250,00	40.400,00	70.700,00	101.000,00	
1	Mediocre	75% 75.750,00	25.250,00	-	15.150,00	45.450,00	75.750,00	
2	Discreto	60% 60.600,00	40.400,00	15.150,00	-	30.300,00	60.600,00	
3	Buono	30% 30.300,00	70.700,00	45.450,00	30.300,00	-	30.300,00	
4	Ottimo	0% -	101.000,00	75.750,00	60.600,00	30.300,00	-	

Da cui si desume che per passare dallo stato conservativo mediocre (1) dell'immobile oggetto di stima a uno stato conservativo discreto (2), come quello attribuito al comparabile A, è necessario sostenere dei costi pari a circa 15.150,00 €.

Pertanto:

Prezzo marginale stato conservativo da 2 a 1 = -15.150,00 €

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		87.000,00	107.000,00	152.000,00
1	Data (mesi)	-1.144,74	-1.407,89	-666,67
2	Superficie principale (mq)	52.574,66	27.896,76	19.313,14
3	Balconi (mq)	1.223,17	1.545,05	1.223,17
4	Livello di Piano (n.)	-435,00	-535,00	-760,00

5	Stato conservativo	-15.150,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		124.068,09	134.498,91	171.109,64

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:

$$d(ABC) = (171.109,64 - 124.068,09)/124.068,09 = 37,92 \% (>10\%)$$

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%:

$$d(AB) = (134.498,91 - 124.068,09)/124.068,09 = 8,41 \% (<10\%)$$

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:

$$\text{Valore O} = (\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto B})/2 = (124.068,09 + 134.498,91)/2 = 129.283,50 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Merope 61, interno 4, piano 2	105,14 mq	1.229,63 €/mq	€ 129.283,50	100,00%	€ 129.283,50
Valore di stima:					€ 129.283,50

Valore di stima: € 129.283,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione tettoia balconcino a nord	1000,00	€
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 115.355,15

In cifra tonda: € 115.000,00

Dalla stima finale deve essere decurtato il costo dello smontaggio della tettoia con struttura metallica e copertura in plexiglass situata su balconcino a nord, in corrispondenza della porta finestra del soggiorno.



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 04/07/2025



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

ELENCO ALLEGATI:



✓ 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_ISTANZA DI CONDONO 86-7988-0 DEL 23-01-1986 E CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 112290 DEL 21-05-1998



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Merope 61, interno 4, piano 2
Appartamento sito in Roma, quartiere Torre Angela, in Via Merope n. 61, piano 2, int. 4. Dati catastali Fg. 1020, part. 1889, sub. 9, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 mq, escluse aree scoperte 102 mq, rendita 606,84 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 101,00 mq, superficie netta di 80,00 mq, superficie balconi di 13,80 mq, superficie convenzionale 105,14 mq ed è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi. L'appartamento occupa l'intero piano, ha tripla esposizione e affaccia a nord su Via Merope, a est su corsello di ingresso al fabbricato e distacco verso part. 1402, a sud su distacco verso part. 1830, a ovest è in aderenza con edificio alla part. 1933. Titoli edilizi: istanza di condono n. 86/7988/0 del 23/01/1986, per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 112290 del 21/05/1998. Non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che non vi abita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1889, Sub. 9, Zc. 6, 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 - Programma integrato n. 9 - Torre Angela-Arcacci", artt. 51, 52 e 53 delle NTA del PRG. Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio, tranne che per la prescrizione cod. 058091_P377 (Tav. D) "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti". (Cfr. All. 1)

Prezzo base d'asta: € 115.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 575/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Merope 61, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1889, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	105,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre. (Cfr. All. 2)		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, quartiere Torre Angela, in Via Merope n. 61, piano 2, int. 4. Dati catastali Fg. 1020, part. 1889, sub. 9, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 mq, escluse aree scoperte 102 mq, rendita 606,84 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 101,00 mq, superficie netta di 80,00 mq, superficie balconi di 13,80 mq, superficie convenzionale 105,14 mq ed è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi. L'appartamento occupa l'intero piano, ha tripla esposizione e affaccia a nord su Via Merope, a est su corsello di ingresso al fabbricato e distacco verso part. 1402, a sud su distacco verso part. 1830, a ovest è in aderenza con edificio alla part. 1933. Titoli edilizi: istanza di condono n. 86/7988/0 del 23/01/1986, per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 112290 del 21/05/1998. Non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che non vi abita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata che non vi abita.		