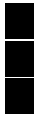


TRIBUNALE DI ROMA

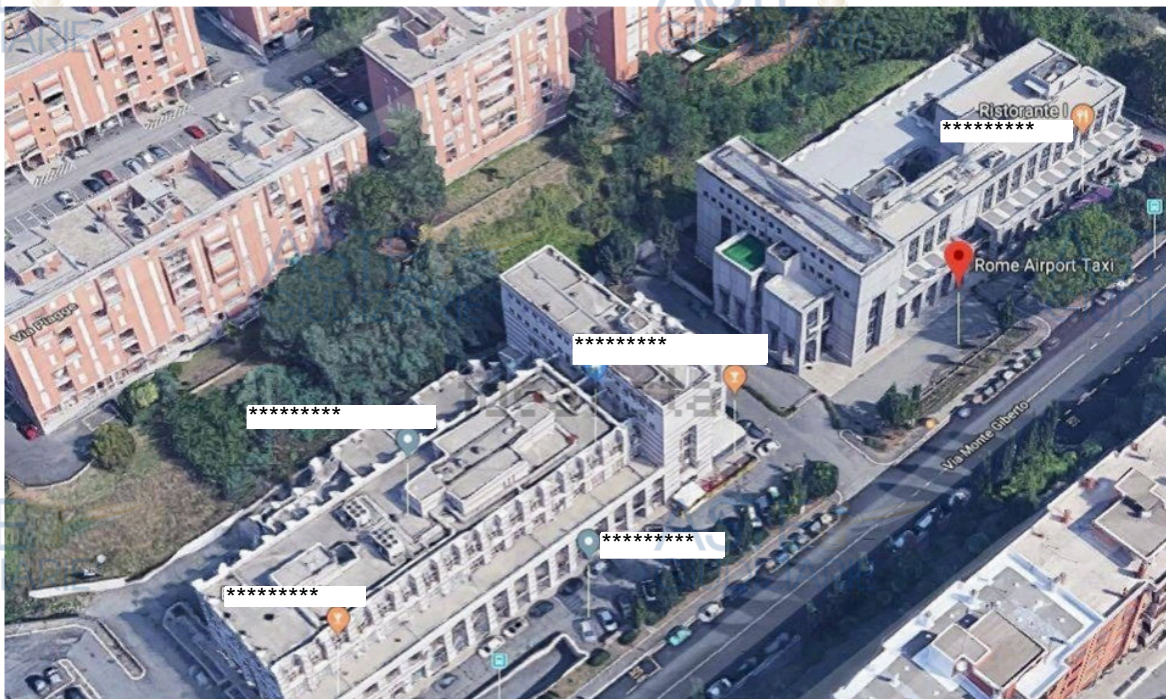
SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE

della Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter
nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 814/2023 (riunita alla 08/2022).



contro



All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 01/04/2025 lo scrivente Esperto depositava nel fascicolo informatico la propria Perizia estimativa.

All'udienza dell'11/04/2025 il Giudice dell'Esecuzione invitava i Professionisti nominati a verificare la possibilità di vendere gli uffici in un unico lotto, con integrazione in tal caso della perizia, dando termine per il deposito al 30/04/2025.

PREMESSA

La presente relazione è ad integrazione della Perizia Estimativa già agli atti della procedura, pertanto ad essa fa riferimento e qui ne riporta i dati essenziali oltre nuove conclusioni in riferimento al nuovo quesito.

Preliminarmente nella presente relazione integrativa si rettifica la Perizia di Stima già depositata nel valore di stima finale del Lotto 2 (Ufficio int. 23) erroneamente riportato per mero errore di programma quali € 83.240,00 invece da intendersi quali € 98.460,00.

Lo scrivente Esperto al fine di valutare la richiesta del G.E. ha riesaminato le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore insistenti sulla zona urbanistica in cui ricadono gli immobili staggiti ed ha consultato l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Municipio 3° al fine di avere certezza della effettiva possibilità di accorpamento degli immobili, avendone risultanza positiva.

DISAMINA DELLE PROBLEMATICHE INSORTE NELLA FORMAZIONE DEI LOTTI AL FINE DELLA VENDITA COATTIVA.

Lo scrivente Esperto, di concerto con il C.G. ed al fine di dare risposta alla richiesta del G.E. ha effettuato attenta analisi della situazione di fatto in cui giacciono i tre uffici staggiti.

Le problematiche derivano dall'utilizzo esclusivo che l'esecutato ha del corridoio, porzione del pianerottolo condominiale, su cui affacciavano i tre usci dei tre uffici.

L'annessione di detto corridoio, come di seguito meglio descritta, con il posizionamento di una porta di sicurezza all'inizio di questo e sul confine di questo e il rimanente pianerottolo, consentì l'accorpamento di fatto dei tre immobili mediante rimozione dei tre portoncini d'ingresso e altre opere edili.

Allo stato di fatto, rimossa la porta di sicurezza e reso al condominio il succitato corridoio, i tre uffici si troverebbero di libero accesso senza alcun presidio per le rispettive entrate.

Tanto rende difficoltosa la vendita giudiziaria giacché se, come previsto in Perizia Estimativa, li si vendesse singolarmente per una migliore appetibilità del mercato, aggiudicatone uno si troverebbero i residui privi di possibilità di custodia.

Pertanto il G.E. ha ritenuto che la vendita in unico lotto risolverebbe il problema visto che un unico aggiudicatario dovrebbe provvedere alle opere necessarie per garantire la privatezza della proprietà.

Lo scrivente ritiene comunque che qualsivoglia scelta si effettui per la formazione dei lotti, la porta di sicurezza dovrebbe rimanere in essere sino alla totale aggiudicazione dei beni per poi essere rimossa e restituito il corridoio alla proprietà comune.

Quindi venne installata una porta metallica a doppia anta a confine tra il pianerottolo condominiale ed il corridoio cosa che ne consentì l'uso esclusivo di parte comune.



VISTA ESTERNA 1



VISTA ESTERNA 2



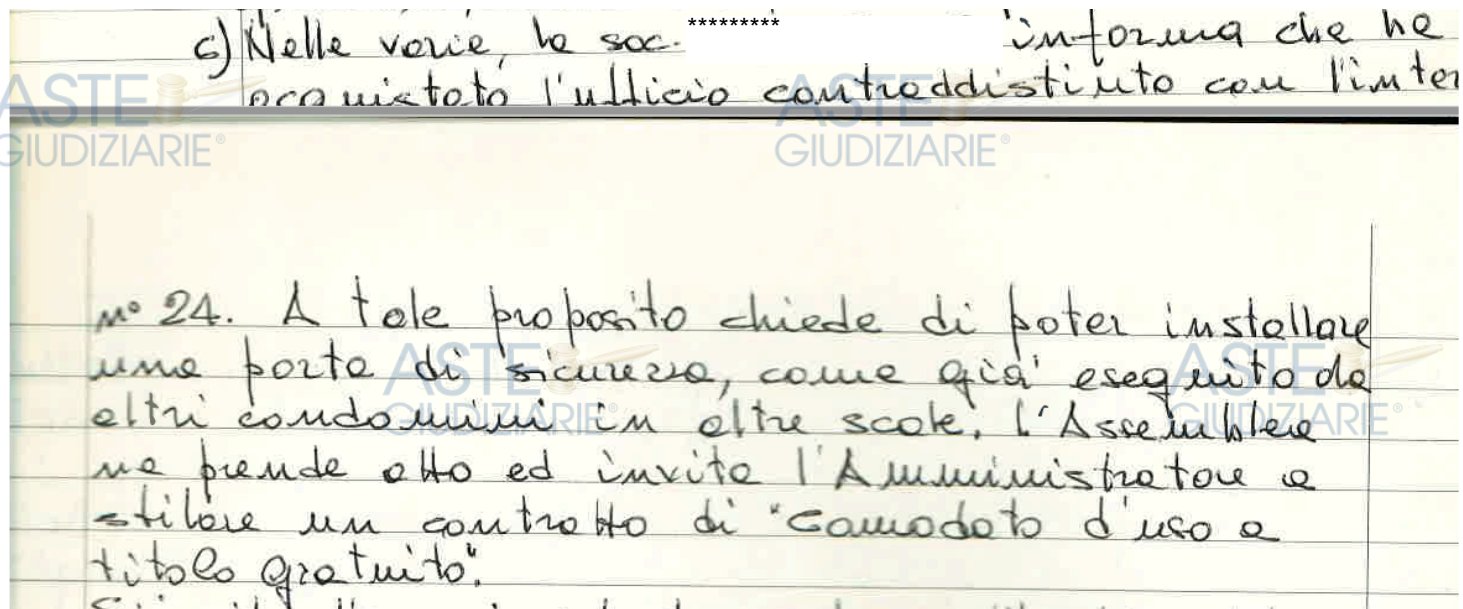
VISTA INTERNA DALLA SOGLIA D'ENTRATA DEL CORRIDOIO

PRECISAZIONE SULLO STATO DI DIRITTO DELL'USO DEL CORRIDOIO COMUNE

Come già detto non si è rinvenuta documentazione avvalorante l'assegnazione dell'uso esclusivo del corridoio.

Per scrupolo professionale sono stati esaminati i verbali delle assemblee condominiali dal dicembre 2002 (mese ed anno di acquisto da parte della ***** dell'ultimo dei tre immobili all'int. 24) a tutto il 2004, rinvenendo solamente nel verbale del 27 marzo 2003 (tra le varie ed eventuali) la richiesta da parte di ***** di poter installare una porta di sicurezza così come testualmente verbalizzato:

"...omissis...c) Nelle varie la soc. ***** informa che ha acquistato l'ufficio contraddistinto con l'interno n° 24. A tale proposito chiede di poter installare una porta di sicurezza, come già eseguito da altri condomini in altre scale. L'Assemblea ne prende atto ed invita l'Amministratore a stilare un contratto di "comodato d'uso a titolo gratuito." omissis. "



c) Nelle varie, la soc. ***** informa che ha acquistato l'ufficio contraddistinto con l'interno n° 24. A tale proposito chiede di poter installare una porta di sicurezza, come già eseguito da altri condomini in altre scale. L'Assemblea ne prende atto ed invita l'Amministratore a stilare un contratto di "comodato d'uso a titolo gratuito."

STRALCIO DEL VERBALE ASSEMBLEARE DEL 27 MARZO 2003

Dalle ricerche effettuate nei verbali successivi non si reperisce delibera alcuna in merito.

Amnesso comunque sia esistita una delibera assembleare che abbia concesso l'uso esclusivo di una porzione comune a tutto il condominio, nel caso della vendita giudiziaria appare ben evidente che tale porzione di corridoio debba essere esclusa dalla alienazione essendo un bene comune condominiale e peraltro non pignorato. Comunque con il trasferimento coattivo verrebbe meno la validità della supposta concessione assembleare e quindi l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto su detta porzione.

OPERE CHE CONSENTIRONO LA REALIZZAZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'interno 22 è comunicante funzionalmente con i suddetti 23 e 24 mediante il solo corridoio condominiale avuto in uso e su cui affacciavano i tre usci, e la comunicazione è stata realizzata tramite la sola eliminazione del portoncino blindato d'accesso, quindi senza opere edili.

Di seguito l'evidenziazione grafica delle opere eseguite.

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di Piano Regolatore civ. 500

PIANO TERZO
UFFICIO INT. 22
SCALA D H=mt 2.70



DISTACCO SU
SPAZI COMUNI

Rimozione portoncino ingresso

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Ufficio Progettuale e Zonazione Urbanistica - P.U.

Catasto Edilizio Urbano - Comune di ROMA (RM01) - Foglio 134 Particella 1993 Subalterno 123 - Via S. ANTONIO GIBERTO n. 47 - Scala D Interno: 22 Piano: 3

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. LUCA RICOTTI</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Data di presentazione: 03/11/1993 - Data: 15/11/2024 - N. pratica: RM0646290/2024 - Richiedente: GIANSANTI - Ultima planimetria in atti	
Scheda I di identificazione distacco: A4	di <u>GEOM. GIANSANTI</u>	
F. <u>134</u>	della provincia di <u>ROMA</u> n. <u>5994</u>	

L'accorpamento fisico in realtà riguarda gli interni 23 e 24, ottenuto mediante la demolizione di tramezzatura divisoria.

Data di presentazione: 03/11/1993 - Data: 31/05/2024 - N° pratica: RM0340427/2024 - Richiedente: GIANSANTI - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. vig. rend. 497



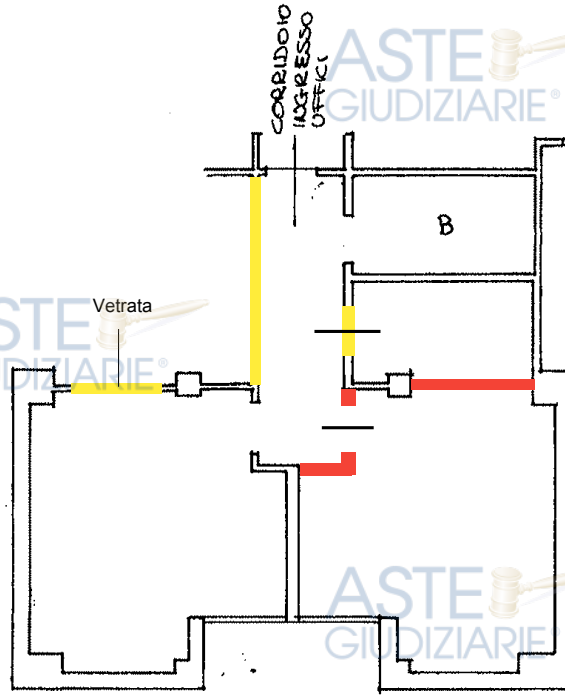
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

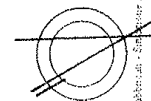
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di PIANO REGOLATORE civ. 500

PIANO TERZO
UFFICIO INT. 23
SCALA D H= mt 2,70



Ricostruzioni
 Demolizioni

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. LUCA RICOTTINI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 03/11/1993 - Data: 31/05/2024 - N° pratica: RM0340427/2024 - Richiedente: GIANSANTI - Ultima planimetria in atti

Schema 1 di 10 - Tavola di scala: A4 (200x297) - Aut. del Catasto: GEOMETRA I
F. 124 della provincia di ROMA (n) 5990

MODULARIO
F. rg. rend. 497



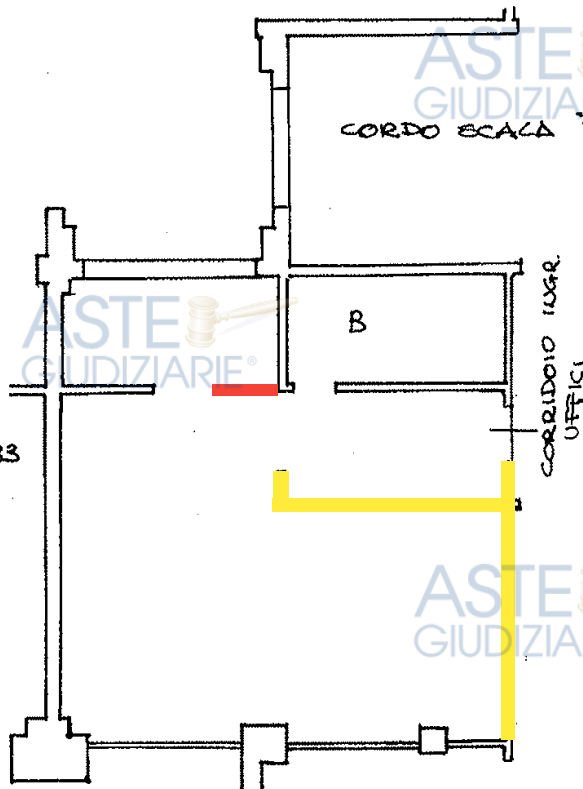
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

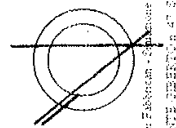
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di PIANO REGOLATORE civ. SNC

PIANO TERZO
UFFICIO INT. 24
SCALA D H = mt 2,70



Ricostruzioni
 Demolizioni

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. LUCA RICATTINI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

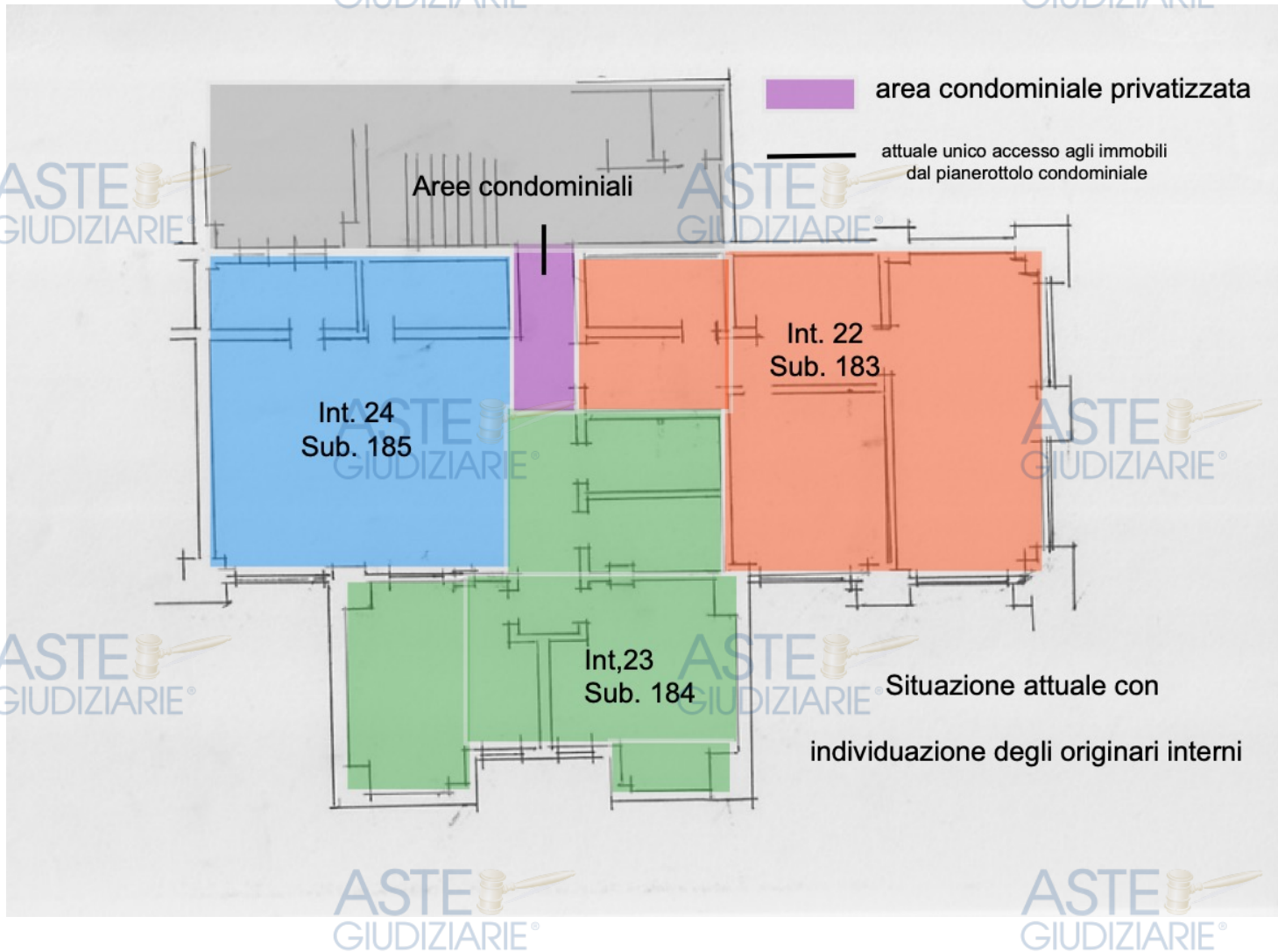
Data di presentazione: 03/11/1993 - Data: 31/05/2024 - N. pratica: RM0340466/2024 - Richiedente: GIANSAANTI - Ultima planimetria in atti

Scheda I di identificazione di A4 (200x297) all. 2 del D.M. 11/01/1987

F. 134 della provincia di ROMA I n. 5994

Questo stato di fatto ha determinato che:

- L'interno 22 è del tutto autonomo dagli altri due e sarebbe quindi sufficiente reinstallare il portoncino di ingresso per riportarlo allo status quo ante. Detto questo potrebbe essere **alienato singolarmente** ed autonomamente dagli interni 23 e 24.
- Gli interni 23 e 24, fisicamente accorpati, **potrebbero essere alienati in unico lotto** ma si dovranno ricostruire porzioni di muratura a confine con il corridoio condominiale per poter reinstallare almeno un portoncino d'ingresso.



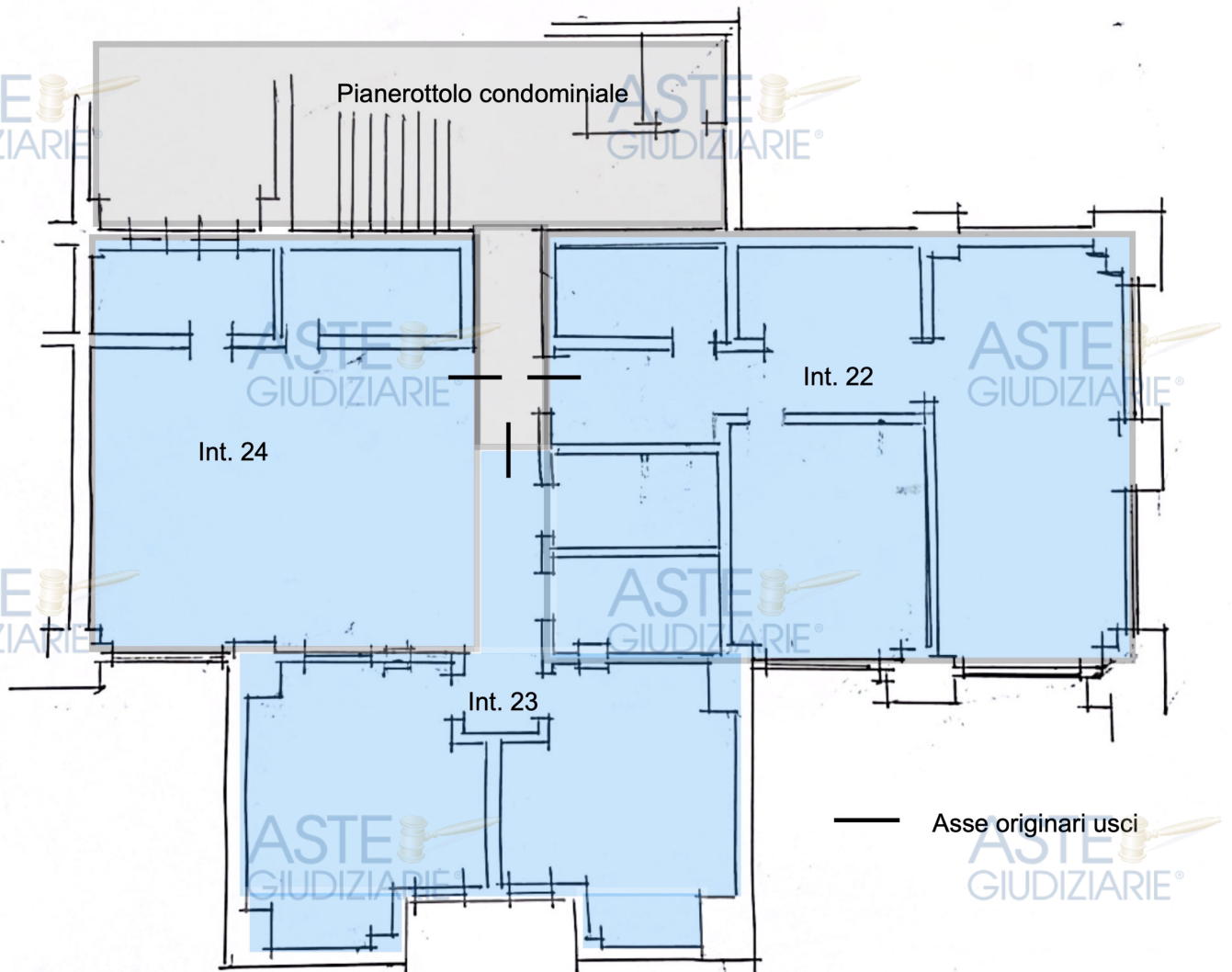
FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante la situazione descritta lo scrivente Esperto ritiene possibile sia la vendita in unico lotto che in due lotti distinti, che quindi potranno essere così formati come di seguito.

Il lotto sarà formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3

Schematizzazione della formazione dell'unico lotto



Di seguito sinteticamente le opere necessarie affinché si possano alienare i beni in un unico lotto:

I costi relativi saranno:

Ufficio int. 22

Fornitura in opera di porta blindata con classe di sicurezza 3 € 3.000,00 completa di controtelaio, escluse opere di tinteggiatura.

Uffici intt. 23 e 24

Costruzione di tramezzatura muraria mattoni forati a confine con corridoio di spessore finito cm. 20,00, completa di formazione 2 vani porta, compreso intonaco e pronta alla tinteggiatura €/mq. 118,00 per circa mq. 9,50 totale circa € 1.120,00.

Fornitura in opera di n. 2 porte blindate con classe di sicurezza 3 € 6.000,00 complete di controtelaio, escluse opere di tinteggiatura.

Rimozione di porta di sicurezza in metallo a due ante compresi oneri di calo in basso, smaltimento a discarica e ripristino muratura e tinteggiatura € 850,00.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per il Lotto unico comprendente i tre immobili accorpatis, sarà necessaria una sola pratica edilizia ovvero una CILA in Sanatoria.

STIMA LOTTO UNICO

Si riportano i valori di mercato finali ricavati nella Perizia Estimativa già depositata in fascicolo elettronico, rettificato il valore del Lotto n. 2, ed aggiornati con gli opportuni deprezzamenti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3	67,00 mq	1.588,00 €/mq	€ 106.396,00	100,00%	€ 106.400,00
				Valore di stima:	€ 106.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3	61,00 mq	1.870,00 €/mq	€ 114.070,00	100,00%	€ 114.000,00
				Valore di stima:	€ 114.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3	53,00 mq	1.870,00 €/mq	€ 99.110,00	100,00%	€ 99.100,00
				Valore di stima:	€ 99.100,00

Sommatoria dei valori dei singoli beni in unico lotto € (106.400,00 + 114.000,00 + 99.100,00) = € 319.500,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica accorpamento	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Spese per la realizzazione di tramezzatura muraria	1.120,00	€
Spese per la fornitura in opera di n. 3 porte blindate categoria. 3	9000,00	€
Rimozione di porta di sicurezza in metallo a due ante compresi oneri di calo in basso, smaltimento a discarica e ripristino muratura e tinteggiatura.	850,00	€

Valore finale di stima: € 270.385,00

FORMAZIONE DI DUE LOTTI DISTINTI 1 E 2

LOTTO 1

Il lotto verrebbe formato dal seguente bene:

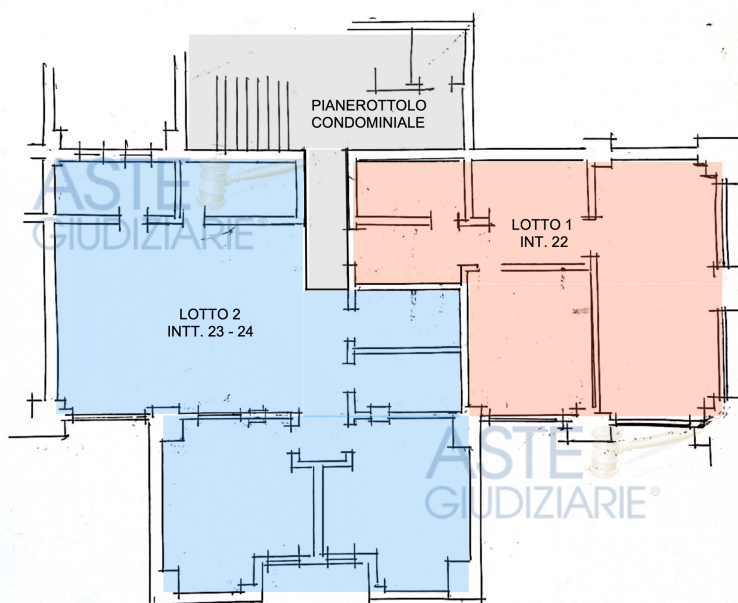
- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3

LOTTO 2

Il lotto verrebbe formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3

Schematizzazione della formazione dei due lotti 1 e 2



Di seguito schematicamente le opere necessarie affinché si possano alienare i beni in due lotti distinti:

- **Lotto 1** ufficio int. 22 reinstallazione del solo portoncino di ingresso, rimozione porta di sicurezza sul corridoio.
- **Lotto 2** uffici intt. 23 e 24 formazione di tramezzatura muraria e reinstallazione dei due portoncini d'ingresso.



I costi relativi saranno:

Lotto 1 ufficio int. 22

Fornitura in opera di porta blindata con classe di sicurezza 3 € 3.000,00 completa di controtelaio, escluse opere di tinteggiatura.

Rimozione di porta di sicurezza in metallo a due ante compresi oneri di calo in basso, smaltimento a discarica e ripristino muratura e tinteggiatura € 850.

Lotto 2 uffici intt. 23 e 24

Costruzione di tramezzatura muraria mattoni forati a confine con corridoio di spessore finito cm. 20,00, completa di formazione 2 vani porta, compreso intonaco e pronta alla tinteggiatura €/mq. 118,00 per circa mq. 9,50 totale circa € 1.120,00.

Fornitura in opera di n. 2 porte blindate con classe di sicurezza 3 € 6.000,00 complete di controtelaio, escluse opere di tinteggiatura.

REGULARIZZAZIONE EDILIZIA

Per il Lotto N° 1 non sarà necessaria alcuna pratica edilizia in sanatoria.

Per il Lotto N° 2, comprendente due immobili accorpatis, sarà quindi necessaria una sola pratica edilizia ovvero una CILA in Sanatoria.

STIMA LOTTO 1 E 2

- Si riportano i valori di mercato finali ricavati nella Perizia Estimativa già depositata in fascicolo elettronico, rettificato il valore del Lotto n. 2, ed aggiornati con i deprezzamenti afferenti le opere necessarie alla formazione dei due lotti distinti ed autonomi.

Criterio di ripartizione degli oneri

- Per l'ufficio int. 22 (lotto 1) si considera il solo costo per la fornitura in opera di nuovo portoncino blindato, non necessitando pratica edilizia, oltre oneri per la rimozione della porta di sicurezza sul corridoio (a vendita avvenuta del rimanente lotto 2).
- Per gli uffici 23 e 24 (lotto 2) si considerano i costi di regolarizzazione urbanistica (una sola CILA in sanatoria per entrambi), così come i costi per la realizzazione delle tramezzature e fornitura in opera dei portoncini blindati.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3	67,00 mq	1.588,00 €/mq	€ 106.396,00	100,00%	€ 106.400,00
				Valore di stima:	€ 106.400,00

Valore di stima: € 106.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Spese per la fornitura in opera di porta blindata categoria. 3	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Rimozione di porta di sicurezza in metallo a due ante compresi oneri di calo in basso, smaltimento a discarica e ripristino muratura e tinteggiatura.	850,00	€
---	--------	---

Valore di stima: € 90.846,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3	61,00 mq	1.870,00 €/mq	€ 114.070,00	100,00%	€ 114.000,00
Valore di stima:					€ 114.000,00

Valore di stima: € 114.000,00

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3	53,00 mq	1.870,00 €/mq	€ 99.110,00	100,00%	€ 99.100,00
Valore di stima:					€ 99.100,00

Valore di stima: € 99.100,00

Valore totale di stima dei due immobili € (114.000 + 99.100,00) = € 213.100,00.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per accorpamento	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Spese per la realizzazione di tramezzatura muraria	1.120,00	€
Spese per la fornitura in opera di porta blindata categoria. 3	6000,00	€

Valore finale di stima: € 179.539,00,00

CONCLUSIONI

Il lotto Unico - uffici intt. 22, 23, 24 sarà messo in vendita al valore di € 270.385,00.

Il Lotto N° 1 - Ufficio int. 22 - sarà messo in vendita al valore di € 90.846,00.

Il Lotto N° 2 - Uffici intt. 23 e 24 - sarà messo in vendita al valore di € 179.539,00.

RAFFRONTO TRA LE DUE METODOLOGIE DI VENDITA

Affinché la scelta di alienare in diversi lotti i beni staggiti non porti decremento all'utile ricavabile, si espone il seguente raffronto.

Lotto unico

ricavato ipotizzabile a base d'asta € 270.385,00

Lotti distinti

Lotto 1 ricavato ipotizzabile a base d'asta € 90.846,00.

Lotto 2 ricavato ipotizzabile a base d'asta € 179.539,00.

A sommare 1 e 2 € 270.385,00

Il delta risultante è quindi pari ad € 0,00.

STRATEGIA DI VENDITA.

1. Per consentire la vendita in **unico lotto** si dovrà mantenere in essere la porta di sicurezza; l'aggiudicatario del lotto provvederà a sue spese al riposizionamento degli originari usci ed alla rimozione della porta di sicurezza restituendo il corridoio alla proprietà comune.
2. Per consentire la vendita in **due lotti**, così come sopra rappresentato, sarà sempre necessario mantenere sino alla vendita totale la porta di sicurezza e sarà necessario che la procedura, quindi il creditore procedente, anticipi le spese necessarie per il riposizionamento del portoncino all'int. 22 così garantendone la non intrusione di terzi (la custodia giudiziaria ne dovrà curarne il realizzo), si terrà in sospenso la vendita del lotto.
Si metterà quindi per primo all'incanto il lotto 2, intt. 23 e 24, e l'aggiudicatario sarà onerato delle opere di ripristino necessarie al confinamento dei due interni.
Alienato il lotto 2 si metterà in vendita il lotto 1 (Int. 22) per poi procedere alla rimozione della porta di sicurezza i cui oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che le chiavi della porta di sicurezza attualmente entrata comune ai tre immobili saranno mantenute dalla C.G. sino alla alienazione di tutti gli immobili ed alla rimozione della porta medesima.

Si ribadisce che gli aggiudicatari nessun diritto potranno vantare con l'acquisto del bene staggito sulla porzione di pianerottolo condominiale attualmente privatizzata.

Lo scrivente Esperto comunque sottopone la previsione della strategia di vendita e di addebito delle spese al giudizio del G.E..



Ritenendo di aver assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente integrazione della relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter
(firmato digitalmente)



Allegati:

N° 01 Perizia Estimativa in versione privacy.

