



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 1217/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



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

In data 17/01/2025, il sottoscritto Arch. Petrich Giuliano, con studio in Via Fratelli Laurana, 21 - 00143 - Roma (RM), email studiopetrich@alice.it, PEC g.petrich@pec.archrm.it, Tel. 065003778, Fax 065003778, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Amaranti, 6, interno 5, piano 2°

 DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Roma in Via degli Amaranti n° 6, V Municipio, nel XIX quartiere denominato " Centocelle" che si estende est della città tra la via Prenestina e la via Collatina.

L'immobile è ubicato in un'area ad alta densità abitativa, dotata dei servizi di base che, oltre ad essere servita da diversi mezzi di superficie Atac e dalla linea C della metropolitana, è ben collegata dal punto di vista viario con via Palmiro Togliatti e viale della Primavera,

Il fabbricato di cui fa parte è esclusivamente residenziale ed è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e due piani soprastanti. Comprende cinque appartamenti, serviti da unica scala senza ascensore, di cui due al secondo piano e uno per ciascuno dei piani sottostanti.

L'appartamento oggetto di perizia, identificato come interno n. 5, è ubicato al secondo piano dell'edificio ed è caratterizzato da triplice esposizione. E' composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, bagno, due camere, una cameretta, un ripostiglio ed è privo di pertinenze.

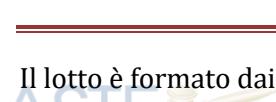
Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

 LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Amaranti, 6, interno 5, piano 2°

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)



Confini

L'appartamento confina vano scala, appartamento interno 4, distacco verso Via degli Amaranti e distacco verso area condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

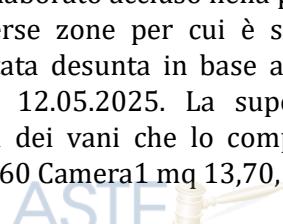


Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,50 mq	67,40 mq	1	67,40 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:						67,40 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						67,40 mq

Il bene non è comodamente divisibili in natura.



La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell'elaborato accluso nella presente perizia (cfr allegato E) e sul quale è riportata anche l'indicazione delle diverse zone per cui è stata tratta documentazione fotografica (cfr allegato D). La consistenza suindicata è stata desunta in base alle misurazioni di riscontro effettuate nel corso del sopralluogo effettuata in data 12.05.2025. La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 53,50 mq e le superfici utili dei vani che lo compongono sono le seguenti: Ingresso-Disimpegno mq 6,80, Cucina mq 8,20, Bagno mq 3,60 Camera1 mq 13,70, Camera2 mq 8,30, Camera3 mq 12,90.



La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 67,40 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1981 al 11/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 104, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,35
Dal 11/11/1988 al 23/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 104, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 23/01/1995 al 29/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 104, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 29/04/1997 al 11/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 104, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 11/12/2003 al 29/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 104, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 29/01/2010 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 104, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 766,94 Piano 2

Dalla visura catastale eseguita in data 14/02/2025 il bene risulta intestato per il 100% a **** Omissis ****.
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	948	104	5	4	A4	4	4,5 vani	67,00 mq	766,94 €	2		

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo del 12/05/2025

è stata constatata la conformità dello stato distributivo dei vani dell'appartamento con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 05/02/1966 (cfr allegati C e E);

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo del fabbricato risulta mediocre sia per quel che concerne i prospetti sia per quel che riguarda le pareti del vano scala.

L'appartamento benché in generale si presenti in normali condizioni d'uso richiede un urgente intervento di manutenzione straordinaria su parti dei soffitti e delle pareti della cucina, del bagno e delle due camere più grandi, stante gli ammaloramenti degli intonaci, con rigonfiamenti e distacchi di materiale, causati da infiltrazioni idriche provenienti dalla soprastante terrazza di copertura del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un edificio composto da cinque unità immobiliari e le parti comuni dello stesso sono quelle identificate all'art.1117 del Codice Civile e più precisamente, relativamente all'edificio di cui trattasi: tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri), le travi portanti, il tetto di copertura, la scala, il portone di ingresso e le facciate, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica.

L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni e altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato

Fondazioni: presumibilmente dirette di tipo a sacco

Strutture verticali: in muratura piena portante

Solai: in latero cemento realizzati in opera

Copertura edificio : a terrazza

Pareti esterne : in muri portanti intonacati con finitura colorata al quarzo plastico.

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

Scala condominiale: struttura mista in muratura portante e cemento armato, gradini delle rampe in marmo, pavimenti dei pianerottoli in ceramica, soffitti intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco; pareti intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche costruttive appartamento

Esposizione: l'abitazione si trova al secondo piano e ha triplice esposizione con prospetti rivolti ad Nord, Est e Sud.

Altezza utile: tutti i vani hanno un'altezza interna di circa m. 3,00 ad eccezione della zona antistante l'ingresso dove l'altezza è di m 2,35.

Le finiture presenti sono di tipo economico.

Pareti: intonacate e semplicemente tinteggiate nelle tre camere, in parte della cucina e del bagno; su parte del disimpegno è presente carta da parati; le pareti del bagno presentano piastrelle in ceramica 20x 20 per una altezza di m 2,00; la parete attrezzata della cucina presenta una fascia di piastrelle 15 x15 cm per un'altezza di circa m 0,60.

Pavimenti: tutti i vani dell'appartamento, ad eccezione del bagno e della cucina, presentano un pavimento in mattonelle di ceramica 30 x 30 che però, nel disimpegno e nella camera più piccola, è stato rivestito in linoleum presumibilmente per nascondere le mattonelle lesionate presenti. Nel bagno il pavimento è in mattonelle di ceramica 20 x 20 e nella cucina in listoni di gres porcellanato 15 x 60 cm.

Infissi esterni: le finestre sono in alluminio anodizzato con vetri semplici e persiane metalliche a doppia anta.

Infissi interni: il portoncino d'ingresso è di tipo blindato e le porte presenti sono in legno tamburato trattate con mordente color noce scuro.

Per quel che concerne gli impianti:

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

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

c)l'impianto termico risulta funzionante e vede una caldaia a gas per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda.

d)l'impianto di condizionamento è presente nelle tre camere ed composto da tre split con le relative unità esterne motori poste sulla terrazza di copertura del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario Dr.ssa Laura Carosi in data 12/05/2025, risultava occupato dalla sigra.. Il Custode, in occasione dell'incontro avuto in data 09/04/2025 con il debitore esecutato sigra. , aveva già preso atto del fatto che la sigra. occupava l'immobile senza aver sottoscritto alcun contratto di locazione. Nel corso del sopralluogo il Custode consegnava all'occupante il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione con il quale la stessa veniva autorizzata ad occupare l'immobile fino alla data di aggiudicazione previo versamento di una indennità di occupazione pari ad € 650/ mensili.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2003 al 29/01/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FELICE Rossana	11/12/2003	42166	1417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Roma 1	23/12/2023		74845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 1		17781	
Dal 29/01/2010		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI Nicola	29/01/2010	132172	50401
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Roma 1	24/02/2010	114879	74845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 23/06/2010
Reg. gen. 77458 - Reg. part. 18058
Importo: € 209.420,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 104.710,00
Rogante: Rizzuti Francesco
Data: 29/01/2010
N° repertorio: 4294
N° raccolta: 3122

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 06/12/2024
Reg. gen. 149826 - Reg. part. 111297
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma all'interno della zona di P.R.G. "Sistema insediativo "Città Consolidata – tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa – T1 – Artt. 44, 45, 46 delle N.T.A. (cfr allegato F). Da ulteriori indagine si è riscontrato che:

- a) nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni;
- b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
- c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
 - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
 - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R.: Tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il cespite risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967, come si evince dall'esame della planimetria reperita al Catasto fabbricati e ivi depositata in data 05/02/1966. Lo stato dei luoghi è conforme a detta planimetria. (cfr allegati C e E);

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento si precisa che è stata eseguita una lunga serie di indagini atte a verificare la sussistenza o meno di documentazioni probanti la regolarità edilizia dell'immobile. Di seguito si riassumono le indagini condotte.

- A) 21/03/2025** - Accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio per verificare la sussistenza di eventuale istanza di sanatoria e in tale sede, a seguito della ricerca telematica svolta dall'impiegato preposto, mi è stato detto che per il fabbricato di Via degli Amaranti 6 non risultano essere state presentate istanze di sanatoria edilizia per nessuna delle unità immobiliari ivi presenti.
- B) 11/04/2025** - Prima richiesta di accesso agli atti attraverso il portale Sipre (Sistema di Prenotazione on line per le visure dei fascicoli progettuali e per il rilascio delle copie dei documenti afferenti i procedimenti edilizi presenti nell'Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica) in base alla preliminare ricerca di licenze di abitabilità richieste/rilasciate a nome di **** Omissis **** prima proprietaria dell'appartamento pignorato nonchè intestataria delle licenze di abitabilità per i limitrofi fabbricati, sempre edificati in via degli Amaranti, distinti con i numeri civici 3 – 12. Non risultando presente la licenza di abitabilità relativa al civico 6 è stata richiesta copia del fascicolo di progetto correlato al numero della licenza di abitabilità di un edificio di Via degli Amaranti per il quale, on line, non era riportato il numero civico. La richiesta ha dato esito negativo in quanto la documentazione ricevuta riguardava un altro edificio su detta strada distinto con civico n° 9 e anche questo con licenza edilizia rilasciate a nome di **** Omissis ****
- C) 14/04/2025** – Sempre attraverso il SIPRE è stata inviata una seconda richiesta di accesso agli atti fornendo, quali unici elementi noti per la ricerca, l'indirizzo e i dati catastali dell'immobile pignorato. Anche in questo caso l'esito della ricerca è stato negativo in quanto nella risposta pervenuta dall'ufficio preposto è stata evidenziata l'impossibilità di rintracciare il fascicolo progettuale oggetto della richiesta attraverso i suddetti dati. Lo stesso ufficio rappresentava al sottoscritto la necessità di reperire e fornire uno o più dati certi per poter effettuare la ricerca quali il numero di protocollo del fascicolo progettuale, quello della Licenza Edilizia, quello del certificato di abitabilità, il nome dell'impresa costruttrice e l'anno di costruzione del fabbricato.
- D) 27/5/ 2025** - Nella visura storica dell'immobile int. 5 oggetto di pignoramento (così come anche che in quelle degli interni 2 – 3 e 4 non interessati dalla procedura), è riportata, nella parte relativa alla situazione dell'unità immobiliare a partire dal 23/01/1995, la nota n° 8554 /1995 che evidenzia dapprima: "DEMOLIZIONE del 23/01/1995 in atti dal 23/01/1995 " e subito dopo "COSTITUZIONE del 23/01/1995 in atti dal 23/01/1995 UNITA' SFUGGITE IMP. MECC.NE PER MANCATA DEMOLIZIONE". Al fine di verificare eventuale correlazione fra quanto sopra riportato e la regolarità edilizia dell'immobile lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio Provinciale del Territorio per effettuare una consultazione degli atti cartacei del Catasto Fabbricati. In tale sede l'impiegato addetto ha fatto presente che per visionare e avere copia della citata nota n° 8554 /1995 era necessario presentare richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale. Tale richiesta è stata inoltrata via pec dal sottoscritto in data 29/5/2025.

Nell'atto di acquisto, del 29/01/2010 Notaio Nicola Cinotti, con cui **** Omissis **** ha acquistato l'appartamento oggetto della presente procedura dai sigg. **** Omissis **** vi è riportato che "a norma dell'art. 40 secondo comma, della legge n° 47 del 28/02/1985, la parte venditrice dichiara, anche ai sensi degli artt. 21 e 47 del .P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000, consapevole delle responsabilità penali per dichiarazioni mendaci, di cui all'art. 76 del predetto D.P.R. , che:

- la costruzione del fabbricato, di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto è parte, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;



- che la porzione immobiliare oggetto del presente atto è in regola con la normativa urbanistica vigente;
- che contro la porzione stessa non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85 e s.p.m.

Nessuna altra indicazione utile per la ricerca del fascicolo progettuale è stata rappresentata nell'.

- E) 13/06/2025 - Al fine di ricercare indicazioni più esaustive circa la regolarità urbanistica dell'immobile lo scrivente ha eseguito ulteriori ricerche presso l'Archivio Notarile di Roma. Previo preliminare richiesta formulata in loco il 13/6/2025 ha potuto in data 01/07/2025 prendere visione del primo atto di compravendita dell'immobile così come riportato nella visura storica catastale del medesimo. Detto atto del 23/10/1981 (Notaio Antonio Manzi n° Rep. 4726 Racc. 1044) indica quale acquirente il sig. **** Omissis ****e quale parte venditrice la sig.ra **** Omissis ****. Nell'atto, a parte la descrizione dell'immobile, nulla è stato scritto circa l'ottenimento della licenza edilizia per la costruzione del fabbricato e/o altre indicazioni (es. anno di costruzione, ditta costruttrice, certificazione agibilità).
- F) Sul suddetto atto viene indicato l'atto di compravendita con cui la sig.ra **** Omissis ****era divenuta proprietaria dell'immobile e precisamente l'atto del 02/02/1953 (Notaio Francesco Antonelli registrato al n° 6120 Vol. 801/1 n° trascritto il 03/02/1953). Previo preliminare richiesta formulata in loco il 13/6/2025 lo scrivente ha potuto successivamente, in data 01/07/2025, prendere visione dell'atto. Nel medesimo si riporta che **** Omissis ****era già comproprietaria, in parti uguali, con la madre **** Omissis ****dell'intero fabbricato e che la madre con l'atto in parola vendeva alla figlia la propria parte mantenendo comunque in suo favore l'usufrutto uxorio. Anche in questo atto nessuna altra indicazione utile per la ricerca del fascicolo progettuale è stata indicata.
- G) In data 22/07/2025 è giunta via Pec la risposta dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati- circa la richiesta avanzata dal sottoscritto per l'ottenimento in copia della n° 8554 /1995. Nella risposta è così scritto "con riferimento all'istanza di cui all'oggetto, si comunica che la richiesta non può essere soddisfatta in quanto, nelle ricerche effettuate presso gli archivi, non è momentaneamente reperibile la documentazione. Tutto ciò premesso, qualora si dovesse reperire la documentazione richiesta sarà cura dello scrivente Ufficio darne tempestiva comunicazione".
- H) In data 20/08/2025 mi sono recato direttamente all' Archivio Pratiche Edilizie del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma per cercare di sapere se eventualmente vi fossero ulteriori modalità per richiedere copia dei fascicoli progettuali per poter conseguentemente verificare la regolarità edilizia degli immobili. In tale sede mi è stata confermata la necessità di fornire all'Ufficio dati certi con i quali avviare la ricerca (numero di protocollo del fascicolo progettuale, della Licenza Edilizia, del certificato di abitabilità, impresa costruttrice e anno di costruzione) e, in assenza degli stessi, è stata ribadita l'impossibilità di poter ricercare fascicoli progettuali.

Per quanto sopra esposto non è stato quindi possibile per lo scrivente reperire la documentazione necessaria per poter, una volta attentamente esaminata, accertare la sussistenza o meno della legittimità edilizia del fabbricato sito in Via degli Amaranti 6 e di conseguenza anche quella dell'appartamento int. 6 oggetto della presente procedura.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto assunto nel corso del sopralluogo risulta non essersi costituito un Condominio in ragione del ridotto numero di unità immobiliari facenti parte del fabbricato. Pertanto non si è venuti a conoscenza di eventuali vincoli od oneri condominiali.

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 degli Amaranti, 6, interno 5, piano 2°

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Roma in Via degli Amaranti n° 6, V Municipio, nel XIX quartiere denominato "Prenestino - Centocelle" che si estende est della città tra la via Prenestina e la via Collatina. L'immobile è ubicato in un'area ad alta densità abitativa, dotata dei servizi di base che, oltre ad essere servita da diversi mezzi di superficie Atac e dalla linea C della metropolitana, è ben collegata dal punto di vista viario con via Palmiro Togliatti e viale della Primavera. Il fabbricato di cui fa parte è esclusivamente residenziale ed è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e due piani sopraelevati. Comprende cinque appartamenti, serviti da unica scala senza ascensore, di cui due al secondo piano e uno per ciascuno dei piani sottostanti. L'appartamento oggetto di perizia, identificato come interno n. 5, è ubicato al secondo piano dell'edificio ed è caratterizzato da triplice esposizione. È composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, bagno, due camere, una cameretta, un ripostiglio ed è privo di pertinenze. Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 104, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 158.390,00

VALORE COMMERCIALE AL MQ

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

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

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

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Barberino di Mugello (Roma), il suo valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

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

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

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata con il codice D14 - Centocelle/ Piazza dei Mirti. Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo "normale", i valori di mercato riferiti alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 2.000,00 e 2.840,00 €/mq (cfr allegato H).

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si è ritenuto opportuno considerare quale valore utile alla stima quello medio pari a 2.420,00 €/mq.

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

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestina Centocelle Piazza dei Mirti" . Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024.

Per questa zona i valori di mercato riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, riportati nella

tabella, oscillano tra 1.730,00 e 2.530,00 €/mq (cfr allegato H).

Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 2.130,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

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

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 2.450,00 e 2.860,00€/mq (cfr allegato H) con un valore unitario ponderato pari 2.500,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

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

$$(\text{€}/\text{mq} 2.425,00 + \text{€}/\text{mq} 2.130,00 + \text{€}/\text{mq} 2.500,00) : 3 = \text{€}/\text{mq} 2.350,00$$

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'appartamento, così come calcolata nel precedente capitolo "consistenza immobile", per il suddetto valore unitario si ottiene il valore di mercato (Vm) complessivo dell'immobile di cui trattasi : $Vm = \text{€}/\text{mq} 2.350,00 \times 67,40 \text{ mq} = \text{€} 158.390,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via degli Amaranti, 6, interno 5, piano 2°	67,40 mq	2.350,00 €/mq	€ 158.390,00	100,00%	€ 158.390,00
Valore di stima:					€ 158.390,00

Valore di stima: € 158.390,00

Tipologia deprezzamento

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

Valore finale di stima: € 126.712,00

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 06/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. B - Visura catastale storica dell'immobile
- ✓ Altri allegati - All. C - Planimetria catastale dell' immobile
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Planimetria rilievo dell'immobile
- ✓ Altri allegati - All. F- Estratto di mappa PRG
- ✓ Altri allegati - All.G – Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. H - Valori mercato immobiliare