
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 491/2021 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e per essa

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
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
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 491/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.350,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

In data 18/05/2022, 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 28/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

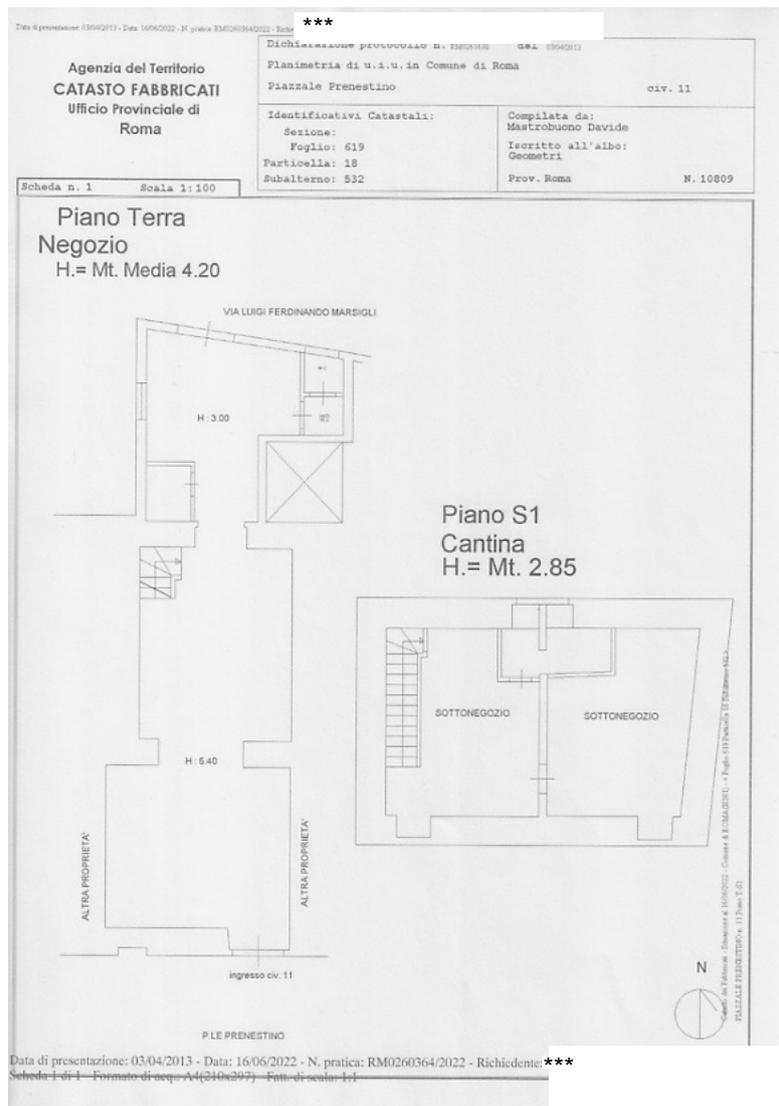
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Prenestino 11, piano T - S1.

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione commerciale sito in Roma Piazzale Prenestino 11 Municipio V. L'immobile è un negozio, attualmente minimarket, composto al piano terreno da ambiente vendita, retronegozio con ripostiglio, anti wc e wc. Al piano seminterrato, comunicante direttamente con il piano terreno tramite scala interna, è un ambiente sottonegozio con ripostiglio.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Prenestino 11, piano T – S1.

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:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Distacco su Piazzale Prenestino, entrata condominiale, cortile condominiale, distacco su Via Luigi F. Marsigli, altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	94,30 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	5,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un ambiente negozio con affaccio su pubblica via di circa mq. 42,00 con altezza circa ml. 5,36. Un retronegozio, con uscita sul cortile condominiale e sulla retrostante via L. F. Marsigli, con servizio igienico e ripostiglio di circa mq. 13,50 ed altezza utile di circa ml. 3,00. Un sottonegozio comunicante di circa mq. 38,80 ed altezza utile circa ml. 2,90.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2013 al 03/04/2014	<p>██████████ ██████████ proprietà 1/1. Variazione del 03/04/2013 pratica n. RM0261638 in atti dal 03/04/2013 Fusione Variazione di Toponomastica (n. 57768.1/2013.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 18, Sub. 532, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 82 mq. Rendita € 3.417,60 Piano T S1</p>
Dal 03/04/2014 al 09/11/2015	<p>██████████ ██████████ Proprietà 1/1. Variazione nel classamento del 30/04/2014 Pratica n. RM0236303 in atti dal 03/04/2014 Variazione di Classamento (n. 37090.1/2014. Variazione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 18, Sub. 532, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 82 mq. Superficie catastale 108 mq Rendita € 3.417,60 Piano T S1</p>

I titolari catastali corrispondono ai reali.

L'attuale Sub. 532 deriva dagli Immobili soppressi originari del precedente: Fgl. 619 Part. 18 Sub. 508 - 509 - 510.

Più precisamente:

l'originario atto d'acquisto in data 25/05/1944 trasferisce l'immobile nello stato e consistenza delle planimetrie catastali del 1939 (Fgl. 619 Part. 18 Sub. 7 T -S1) conformi alle planimetrie allegate all'atto medesimo e sostanzialmente conformi allo stato attuale dell'immobile staggito.

In data 06/10/2000 (data della pratica catastale) l'immobile viene accatastato quale "frazionato per trasferimento dei diritti "generando al posto dell'unico Sub.7 (T-S1) i sub 508 (Pt-S1 C/1) - 509 (S1 ex C/1 poi C/2 - 510 (T ex C/1 poi C/2)

L'attuale stato e consistenza dell'unico Sub. 532 (T- S1 C/1) deriva dalla ricostituzione meramente catastale (fusione agli atti catastali in data 03/04/2013) dello stato originario, effettuata dall'attuale proprietario***

Tant'è che non si è rinvenuta alcun titolo abilitativo relativo sia al frazionamento che alla fusione stessa perché fittizie ovvero avvenute in assenza di opere edili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	619	18	532	3	C1	4	82 mq.	108 mq	3417,6 €	T S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale è mediocre e necessita di integrali opere di manutenzione edile ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il lastrico solare, le scale, il portone d'ingresso, i vestiboli, il cortile, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Porzione immobiliare di edificio degli anni '30 con strutture verticali in muratura portante, orizzontali con solai in putrelle di ferro e laterizi e volte a botte in laterizio pieno per il piano S1.

Fondazioni non ispezionabili.

Copertura a terrazzo praticabile.

Pareti esterne ed interne ad intonaco civile tinteggiato.

Rivestimenti anti-wc e wc in elementi ceramici con altezza sovrapporta.

Pavimentazione parte in grès porcellanato 30 x 30 parte in elementi ceramici 30 X 30, area vendita in palladiana.

Per il piano S1 la pavimentazione è in elementi rettangolari di clinker.

Soffitti con volta a crociera per la zona vendita.

Illuminazione naturale piano T con finestrone in quota in alluminio e vetro con apertura a vasistas a due porzioni.

Infissi interni in legno tamburato finitura naturale.

Infissi su strada in ferro-alluminio con serranda metallica ad avvolgere.

Impianto elettrico a 220 V. esterno in p.v.c..

Non è presente impianto di riscaldamento.

L'altezza interna utile è:

Piano T per la zona vendita circa ml. 5,36 in chiave di volta, per il retronegozio circa ml. 3,00;

Piano S1 circa ml. 2,90 in chiave di volta.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/10/2022
- Scadenza contratto: 31/10/2028
- Scadenza disdetta: 31/10/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'immobile staggito risulta occupato con regolare contratto di locazione stipulato in data 26/10/2022 avente durata anni 6+6. con prima scadenza al 31/10/2008.

Detto contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma 4 in data 26/10/2022 con prot. n. 22102611311140571.

Il conduttore risulta essere [REDACTED]

Il canone di locazione risulta essere di € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 500,00.

Lo scrivente Esperto, stanti le disposizioni di detto Ill.mo Tribunale, rileva e segnala che il succitato canone di locazione risulta essere inadeguato ex art. 2923 comma 3 C.C..

Difatti, dalla ricerca di mercato si ricava che nella zona un immobile vicinore su unico livello ad uso commerciale



di mq. 45,00 viene posto in vendita sul libero mercato quale locato ad un canone attivo di € 1.000,00 ovvero pari a circa €/mq. x mese 22,00.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta, per la zona in esame e per immobili a destinazione commerciale, valori di locazione €/mq. x mese pari ad un min. di € 11,3 ad un max. di € 17,0 per superficie lorda.

Da quanto sopra si deduce che l'immobile staggito potrebbe essere locato:

- a libero mercato ad €/mq. x mese 22,00 ovvero ad €/mese 2.376,00 (mq. 108,00 x € 22,0);
- oppure applicando le quotazioni della Agenzia Entrate da un min. di €/mq. x mese 11,3 ovvero ad €/mese 1.220,00 (mq. 108,00 x € 11,3), sino ad un max. di €/mq. x mese 17,0 ovvero ad €/mese 1.836,00 (mq. 108,00 x € 17,0).

Risulta invece esser locato ad €/mese 500,00 per mq. 108,00 ovvero a circa €/mq. x mese 4,43.

Risultando quindi l'attuale canone di locazione inferiore ad 1/3 dei canoni praticabili nella zona.

Per tale motivo nella stima dell'immobile lo scrivente Esperto non terrà conto dell'attuale stato locativo e tantomeno del relativo canone locativo quale base di redditività immobiliare, stante lo scopo della procedura esecutiva, che è quello di realizzare il prezzo più alto sia nell'interesse tanto del debitore quanto dei creditori precedenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1944 al 16/03/1993	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noaio Ottorino Pace	25/05/1944	7905	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 3	29/05/1944		91129	
Dal 16/03/1993 al 25/06/1996	[REDACTED]	Successione in morte di*** e relativa accettazione tacita di eredità.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Schioppa	***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	***			
Dal 25/06/1996 al 23/04/2007	[REDACTED]	Successione in morte di*** e relativa tacita accettazione di eredità.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Schioppa	***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	***		
Dal 23/04/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Adriana Schioppa Roma	23/04/2007	148545	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/05/2007		30403

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
 Reg. gen. 87789 - Reg. part. 21711
 Quota: 1/1
 Importo: € 270.000,00
 A favore di DEUTSCHE BANK MUTUI
 Contro ***
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150.000,00
 Percentuale interessi: 5,669 %
 Rogante: Notaio Adriana Schioppa
 Data: 23/04/2007
 N° repertorio: 148546
 N° raccolta: 9449
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
 Reg. gen. 21711 - Reg. part. 0
 Quota: 1/1
 Importo: € 270.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura



Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Adriana Schioppa

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 148546

N° raccolta: 9449

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso Addebito Esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 11/11/2016

Reg. gen. 126226 - Reg. part. 22430

Quota: 1/1

Importo: € 107.112,81

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Data: 11/11/2016

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Roma in data 14/05/2021 rep. 10742**

Trascritto a Roma 1 il 10/06/2021

Reg. gen. 75719 - Reg. part. 52642

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla lettura del vigente PRG l'immobile in oggetto è risultato ricadere nel Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera.

T3. Norme Tecniche di Attuazione art. 44-45-48.

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.

Non si è rinvenuta documentazione originaria attestante la liceità edilizia del fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione.

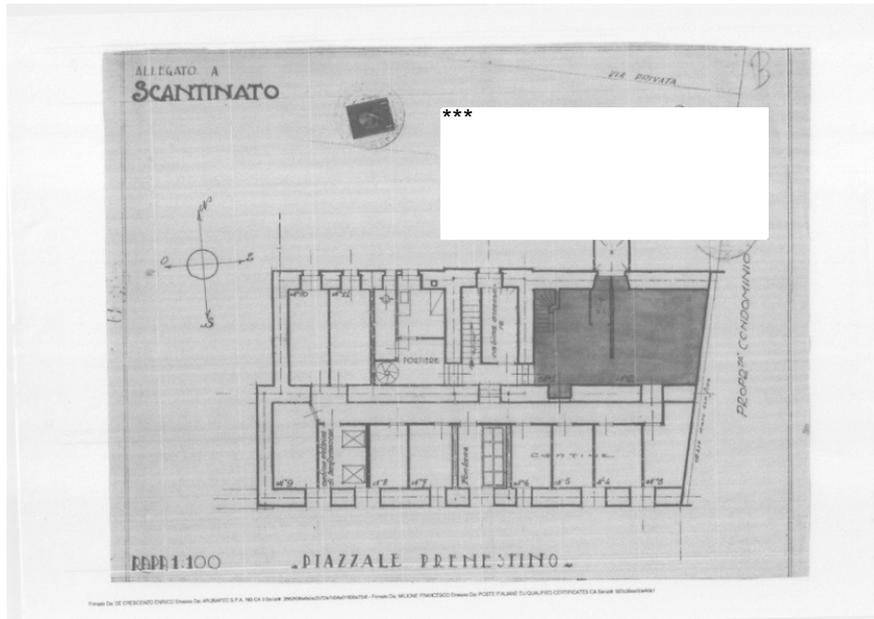
L'edificio comunque venne edificato in epoca anteriore al 1934 come desunto tralaltro dal un atto di compravendita in data 25 maggio 1944, Notaio O. Pace, che riporta l'evento dannoso subito dall'immobile a seguito del bombardamento aereo del 19 luglio 1943.

L'immobile risulta agibile: l'edificio di cui l'immobile staggito è porzione è dotato di certificato di abitabilità n. 619 rilasciato dal Governatore di Roma in data 24/08/1921 anno IX dell'Era Fascista a titolo *** originario costruttore e venditore.

La consistenza attuale dell'immobile pignorato (Fgl. 619 Part. 18 Sub. 532) è perlopiù conforme alla planimetria di cui alla originaria compravendita in data 25/05/1944 (Notaio O. Pace rep. 7925 raccolta 3753).

L'attività effettuata nel tempo consistente nel frazionamento (anno 06/12/2000) e successiva fusione (anno 03/04/2013) con ambienti limitrofi sia al piano T che al piano S1 è da considerarsi meramente formale e non

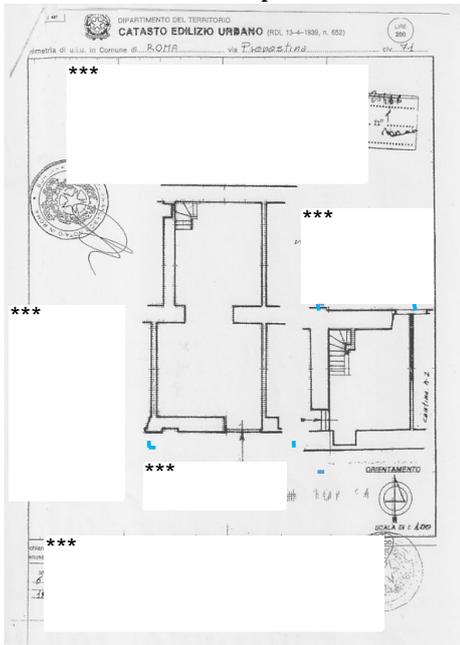




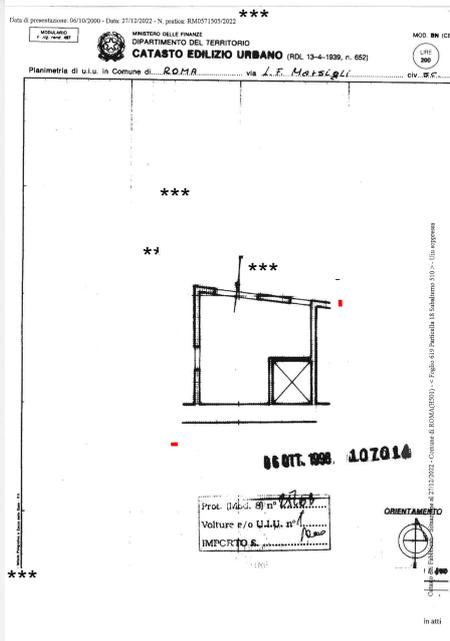
Evoluzione dell'immobile

(frazionamento catastale per trasferimento titoli anno 2000 e successiva fusione per riallineamento allo stato originario anno 2013)

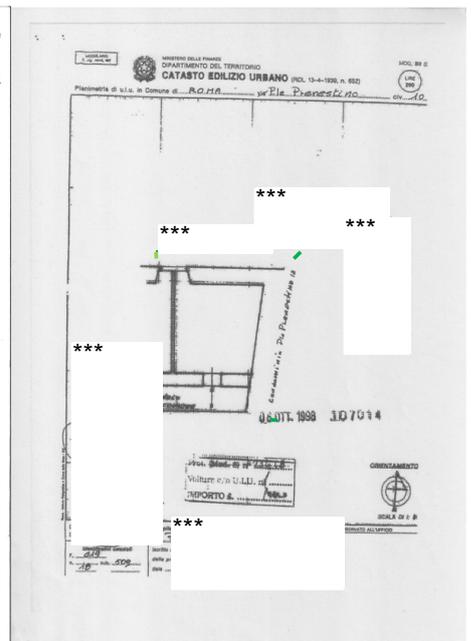
Ex Sub. 7 poi Sub. 508



Ex Sub. 7 poi Sub. 510

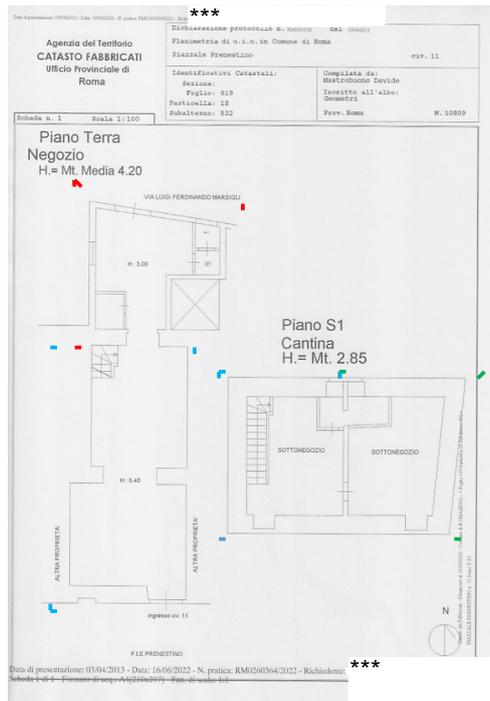


Ex Sub. 7 poi Sub. 509



Attuale Sub. 532 riallineato all' origine.





Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 418,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile staggito individuato con il N. 11 nelle tabelle contabili condominiali risulta avere:

- millesimi 9,72 per consumi acqua;
- millesimi 54,23 per tabella A proprietà;
- millesimi 3,89 per tabella B solo proprietà.

Alla data odierna l'esecutato [REDACTED] risulta debitore nei confronti del Condominio di

- € 7.241,00 quale conguaglio ordinario anno 2022
 - € 70,00 quale rata ordinaria gennaio - febbraio 2023
 - € 70,00 quale rata ordinaria marzo - aprile 2023
- per un totale a debito di € 7.381,00.

Tanto sopra quanto risultante dal bilancio consuntivo anno 2023, preventivo anno 2023 e estratto



scadenze condominiali in data 17/04/2023 così come prodotti dalla Amministrazione del condominio nella persona dell'Amm.re pro-tempore Sig. [REDACTED].

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Prenestino 11, piano T
Immobile a destinazione commerciale sito in Roma Piazzale Prenestino 11 Municipio V. L'immobile è un negozio, attualmente minimarket, composto al piano terreno da ambiente vendita, retronegozio con ripostiglio, anti wc e wc. Al piano seminterrato, comunicante direttamente con il piano terreno tramite scala interna, è un ambiente sottonegozio con ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 18, Sub. 532, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.350,00
L'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione risale agli anni '30 e si eleva per 5 piani oltre un piano attico ed il piano terra.
Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Prenestino 11, piano T e S1, composto da area di vendita comunicante con sottonegozio, retronegozio con uscita su strada posteriore con ripostiglio antibagno e wc, sottonegozio di due ambienti comunicanti e ripostiglio.
La localizzazione urbana è nella zona semicentrale del Pigneto (Piazza del Pigneto) a tipologia prevalente di edilizia economica a destinazione residenziale.
Per la stima dell'immobile in oggetto, lo scrivente procede alla determinazione del "valore di mercato"
Si procede alla valutazione del "valore di mercato" dell'immobile oggetto di procedura, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima:
1) quello analitico e 2) quello sintetico.
Negozio con sottonegozio sito in Roma Piazzale prenestino 11 - Municipio V.
Totale superficie convenzionale Lorda mq. 108,00.
I procedimenti di stima di cui la punto 1) e 2) presuppongono lo stato di legittimità dell'immobile.

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato sia con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima, sia sono state considerate le seguenti fonti ufficiali (si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005).

- **Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I.** - 2 semestre 2022 (ultimo pubblicato). Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona C30, microzona 25, zona semicentrale Pigneto. Tipologia prevalente edilizia economica a destinazione residenziale.

Il valore di mercato per locale commerciale in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 1.300,00 ad un max. di €/mq. 1.950,00 per superficie lorda.

Il valore locativo va da un min. di €/mq. mese 11,3 ad un max. di €/mq. mese 17,0.

- Agenzie immobiliari.

Assai scarsa è l'offerta di beni similari, sono rintracciabili solamente alcune proposte di vendita di immobili paragonabili al bene staggito.

TECNOCASA:

Locale commerciale di circa 30 mq, composto di un unico ambiente con antibagno e servizio. Annesso soppalco a uso deposito, di circa 10 mq. Buono stato interno. Unico ingresso da vetrina fronte strada. A 900 mt dalla metro C, fermate Malatesta e Pigneto € 79.000,00 (€/mq. 2.600,00).

IMMOBILIARE.IT

Piazzale Prenestino proponiamo la vendita di un locale commerciale C1, di circa 59 mq circa disposto su due livelli.



Piano terra con negozio con vetrina fronte strada e soppalco di circa 22 mq, retro negozio con servizio e ripostiglio.

Il locale è sito a circa 1 km a piedi da Porta Maggiore e Largo Preneste € 150.000,00 (€/mq. 2.500,00).

EUROPA IMMOBILIARE

Ottimo per investimento negozio Mq. 45 buona redditività zona Centocelle esattamente su Via Prenestina locale commerciale C/1 locato a € 1.000 ottimo per uso investimento. L'immobile su unico livello ha una superficie totale di Mq.45 ampio open-space e servizio con accesso diretto da vetrina su strada € 170.000,00 (€/mq. 3.700,00).

Ritenendo i valori esposti dalle agenzie immobiliari semplici offerte e non vere valutazioni, quindi soggetti a diminuzione sensibile in fase di trattativa, e considerando che i locali proposti sono di minori dimensioni di quello oggetto di stima e quindi maggiormente commerciabili anche per la loro migliore posizione su strada, lo scrivente farà riferimento ai soli valori massimi OMI succitati, ovvero €/mq. 1.950,00 ed €/mq. mese 17,0.

Quindi sarà il più probabile valore del bene in stato di legittimità:

$$Vm1 = (\text{mq. } 108,00 \times \text{€/mq. } 1.950,00) = \text{€ } 210.600,00,00.$$

2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Stante quanto chiarito nel paragrafo **"STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE"** non si terrà conto della locazione in essere considerando quindi l'immobile quale libero.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate. - Quotazioni O.M.I. €/mq. mese 17,0.

È possibile quindi stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese 17,00 x mq. 108,00 = € 1.836,00 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 22.000,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde in c.t. ad € 16.500,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 6,50% - 10,40% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 7,5%, si ottiene:

$$Vm2 = (\text{€ } 16.500,00 / 0,075) = \text{€ } 220.000,00$$

ovvero €/mq. $(220.000,00/108,00) = \text{€/mq. } 2.037,00.$

I due valori Vm1 e Vm2 ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando la media dei due valori di mercato si otterrà $(\text{€ } 210.600,00 + \text{€ } 220.000,00) / 2 = \text{€ } 215.300,00$ il più probabile del bene sarà in c.t.

$$VM = \text{€ } 215.00,00 \text{ ovvero €/mq. } 1.990,00.$$

Apprezamenti

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile quali la disposizione su due livelli, la possibilità di accesso al retronegozio dalla strada, l'ampio sottonegozio comunicante, lo rendono particolarmente idoneo ad una attività commerciale quale quella attualmente adottata di minimarket.



Difatti l'area vendita che si sviluppa in lunghezza permette la razionale disposizione di scaffalature e banchi, mentre il retronegozio potrebbe essere attrezzato facilmente con un montacarichi che permetterebbe di stoccare nel sottonegozio l'approvvigionamento delle merci che avverrebbe direttamente dalla strada retrostante.

Tale caratteristica tipologica rende equa l'applicazione di un coefficiente correttivo di apprezzamento stimabile nell' 8% del Vm stimato.

Sarà pertanto

$$VM = € 215.000,00 \times 1,08 = \mathbf{€ 232.200,00}$$
 ovvero €/mq. 2.150,00.

Tale valore andrà poi decrementato dei costi medi di ristrutturazione edile ed impiantistica per rendere funzionale l'immobile e di una percentuale relativa allo stato di incertezza derivante dalla vendita coatta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Negozio Roma (RM) Piazzale Prenestino 11, piano T	108,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 232.200,00	100,00%	€ 232.200,00
				Valore di stima	€ 232.200,00

Valore di stima: € 232.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Costi ristrutturazione edile ed impiantistica	35	%

Valore finale di stima: € 132.350,00

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 13/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1944
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 2007
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - n. 619 del 24/08/1931
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Fgl. 619 Part. 18



- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Fgl. 619 Part. 18 Sub. 532 (Aggiornamento al 16/06/2022)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Fgl. 619 Part. 18 Sub. 532 (Aggiornamento al 16/06/2022)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Fgl. 619 Part. 18 Sub. 508 (Aggiornamento al 16/02/2011)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Fgl. 619 Part. 18 Sub. 508 (Aggiornamento al 16/02/2011)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Fgl. 619 Part. 18 Sub. 509 (Aggiornamento al 16/02/2011)
- ✓ N° 10 Planimetria Fgl. 619 Part. 18 Sub. 509 (Aggiornamento al 16/02/2011)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Fgl. 619 Part. 18 Sub. 510 (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 12 Planimetria Fgl. 619 Part. 18 Sub. 510 (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Risultanze PRG
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione Inizio Attività n. 12291 del 25/02/2011
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori n. 806 del 05/01/2012
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori n. 19281 del 19/03/2012
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 16/02/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Quotazioni OMI 2° Semestre 2022
- ✓ N° 19 Altri allegati - Contabile Oneri Condominiali (Aggiornamento al 18/04/2023)
- ✓ N° 20 Riprese Fotografiche



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Prenestino 11, piano T
Immobile a destinazione commerciale sito in Roma Piazzale Prenestino 11 Municipio V. L' immobile è un negozio, attualmente minimarket, composto al piano terreno da ambiente vendita, retronegozio con ripostiglio, anti wc e wc. Al piano seminterrato, comunicante direttamente con il piano terreno tramite scala interna, è un ambiente sottonegozio con ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 18, Sub. 532, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla lettura del vigente PRG l' immobile in oggetto è risultato ricadere nel Sistema insediativo Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera.
T3. Norme Tecniche di Attuazione art. 44-45-48

Prezzo base d'asta: € 132.350,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 491/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.350,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) Piazzale Prenestino 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 18, Sub. 532, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale è mediocre e necessita di integrali opere di manutenzione edile ed impiantistica.		
Descrizione:	Immobile a destinazione commerciale sito in Roma Piazzale Prenestino 11 Municipio V. L. immobile è un negozio, attualmente minimarket, composto al piano terreno da ambiente vendita, retronegozio con ripostiglio, anti wc e wc. Al piano seminterrato, comunicante direttamente con il piano terreno tramite scala interna, è un ambiente sottonegozio con ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Iscrizioni**
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
Reg. gen. 87789 - Reg. part. 21711
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,669 %
Rogante: Notaio Adriana Schioppa
Data: 23/04/2007
N° repertorio: 148546
N° raccolta: 9449
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 11/11/2016
Reg. gen. 126226 - Reg. part. 22430
Quota: 1/1
Importo: € 107.112,81
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Data: 11/11/2016

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Roma in data 14/05/2021 rep. 10742**
Trascritto a Roma 1 il 10/06/2021
Reg. gen. 75719 - Reg. part. 52642
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

