
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1142/2022 del R.G.E.
promossa da

Credito Emiliano SpA

Codice fiscale: 01806740153

Partita IVA: 00766790356

via San Pietro n.4

Reggio Emilia (RE)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1142/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €159.885,54	16



INCARICO

Con provvedimento del 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Esposito Luigi, con studio in Viale Del Vignola, 73 - 00196 - Roma (RM), email architetto.luigiesposito@gmail.com, PEC lesposito@pec.archrm.it, Tel. 06 45553973, Fax 06 94803184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Balestra 54, piano T (Coord. Geografiche: 41.87480; 12.44985)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un negozio contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 454, particella 1419, sub. 1.

La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano terra.

Il negozio, attualmente adibito a ristorante, è accessibile dalla piazza Madonna della Salette, si compone internamente da un ampio spazio di circa 50mq dotato di tre vetrine, due prospicienti la Piazza Madonna della Salette e un'altra d'angolo sua via R. Balestra. Nella parte retrostante dell'unità immobiliare è presente un servizio igienico con antibagno accessibile da una rampa di scale, una cucina di circa 16 mq disposta ad un piano di quota più alto rispetto l'ingresso, anch'essa accessibile da un apposita rampa di scale. La cucina è dotata di due aperture orientate ad est che affacciano sulla rampa carrabile di accesso al deposito auto interrato del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di canna fumaria installata sul prospetto laterale dell'edificio a servizio dell'attività di ristorazione oltre che ad un impianto di climatizzazione e ricambio d'aria. Per quanto concerne la legittimità della canna fumaria e degli impianti, si rimanda a quanto riportato nel capitolo della "regolarità edilizia" di questa perizia di stima.

L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere Portuense, Gianicolense, Municipio XII, precisamente in via Raffaele Balestra n. 54 (cap 00152).

Il quartiere, si trova nell'area ovest del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona confina a nord con il quartiere Gianicolense, Monteverde; ad ovest con viale dei Colli Portuensi, Villa Dora Pamphilj; a sud con l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini e ad est con viale Trastevere, circonvallazione Gianicolense.

Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera.

Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 773,786,710, 791, 792, 871 che collegano con la vicina stazione FS "Trastevere" e con diverse zone centrali della città.

Il negozio è accessibile dalla strada ed ha due aperture su piazza Madonna delle Salette ed una da via Raffaele Balestra. Internamente si compone di un ampio spazio, un locale retro e un bagno con antibagno.

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) - via Raffaele Balestra 54, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., 2° comma risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare confina a est con una rampa che porta al livello seminterrato dell'immobile , a nord con distacco su Piazza Madonna della Salette , a ovest con l'atrio di ingresso del civico 52 e a sud con il vano scala del fabbricato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	69,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 15/06/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 454, Part. 1419, Sub. 14 Categoria C1 Cl.2, Cons. 69 Superficie catastale 79 mq Rendita € 1.607,16 Piano T
Dal 15/06/2006 al 16/10/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 454, Part. 1419, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 69 Superficie catastale 79 mq Rendita € 1.607,16 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	454	1419	1	4	C1	2	69 mq	79 mq	1607,16 €	T	

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 conservativo è di buon livello per quanto riguarda l'ambiente principale con gli affacci su strada con pavimentazione in parquet e pareti in buono stato, mentre il locale indicato come cucina appare in assoluto disordine come fosse in corso di ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ad esame visivo risulta essere in cemento armato con evidente presenza di pilastro all'interno dello spazio dedicato all'accoglienza clienti, ha un'altezza di m.4,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 2 marzo 2023, l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale, opponibile alla procedura esecutiva, registrato in data 14/12/2016 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 3258 serie 3T, avente decorrenza dal 14/12/2016 per la durata di anni 6 più 6, con prossima scadenza al 13/12/2028, al canone di €. 2.100,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 15/06/2006	[REDACTED]	Decreto di trasferimento beni immobili a Società di Cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	21/11/2002	219	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/06/2006	89913	46924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2006 al 16/10/2022	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARUSI Aldo	15/06/2006	10083	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	21/06/2006	80913	46924		



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/06/2006
Reg. gen. 80914 - Reg. part. 22072
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca di Sicilia SpA
Contro ██████████
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: CARUSI Aldo
Data: 21/06/2006
N° repertorio: 10084

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 24/10/2022
Reg. Gen. 137337 ; Reg. Part.96767
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 34653 del 16/10/2022



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.

Elaborati prescrittivi – sistemi e regole 1:10.000 Foglio 3.17. Sistema insediativo: Città Consolidata.

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.

Tav. A 24 Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.

Tav. B 24 Aree urbanizzate del PTPR.

Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità foglio 17.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In data 12 luglio 2023, protocollata al numero 123738, è stata avanzata la richiesta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma di prendere visione del progetto e in data 14 luglio 2023 veniva comunicato che il progetto non è stato reperito. Effettuando ricerche catastali è stato rinvenuto un documento catastale di accertamento e classamento datato novembre 1960 nel quale viene annotata la classificazione quale negozio e definita la superficie in 69 mq.

L'immobile risulta agibile, è stato rilasciato il certificato di agibilità n° 409 del 05/08/1952.

E' stata rinvenuta una presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità dell'immobile commerciale datata 6 dicembre 2016 Prot. n° 103411 redatta e sottoscritta dall'arch. Antonia Caramanica. In suddetta documentazione vengono descritti i seguenti interventi edilizi ultimati non legittimati da idoneo titolo abilitativo: *“trattasi di interventi di manutenzione straordinaria consistenti in demolizione e ricostruzione di tramezzi, modifica delle scale interne dell'immobile, realizzazione di canna fumaria sul prospetto laterale dell'edificio a servizio dell'attività di ristorazione, messa a norma degli impianti e realizzazione di impianto di climatizzazione e ricambio aria, controsoffitti, tinteggiature e trasformazione dei vani porte e vetrine esterne”*.

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.



Non avendo potuto prendere visione del progetto al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, si può solo confermare la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto risulta al catasto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è gestito dalla [REDACTED] che ha fornito l'estratto conto dell'esecutato a tutto settembre 2023 dal quale risultano non saldate quote per complessivi €. 5.422,46.

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) - via Raffaele Balestra 54, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un negozio contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 454, particella 1419, sub. 1. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano terra. L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere Portuense, Gianicolense, Municipio XII, precisamente in via Raffaele Balestra n. 54 (cap 00152). Il quartiere, si trova nell'area ovest del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord con il quartiere Gianicolense, Monteverde; ad ovest con viale dei Colli Portuensi, Villa Dora Pamphilj.; a sud con l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini e ad est con viale Trastevere, circonvallazione Gianicolense. Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 773,786,710, 791, 792, 871 che collegano con la vicina stazione FS "Trastevere" e con diverse zone centrali della città. Il negozio, attualmente adibito a ristorante, è accessibile dalla piazza Madonna della Salette, si compone internamente da un ampio spazio di circa 50mq dotato di tre vetrine, due prospicienti la Piazza Madonna della Salette e un'altra d'angolo sua via R. Balestra. Nella parte restrostante dell'unità immobiliare è presente un servizio igienico con antibagno accessibile da una rampa di scale, una cucina di circa 16 mq disposta ad un piano di quota più alto rispetto l'ingresso, anch'essa accessibile da un apposita rampa di scale. La cucina è dotata di due aperture orientate ad est che affacciano sulla rampa carrabile di accesso al deposito auto interrato del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di canna fumaria installata sul prospetto laterale dell'edificio a servizio dell'attività di ristorazione oltre che ad un impianto di climatizzazione e ricambio d'aria. Per quanto concerne la legittimità della canna fumaria e dell'impianto di areazione presente, si rimanda a quanto riportato nel capitolo della "regolarità edilizia" di questa perizia di stima.
L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 454, Part. 1419, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 213.180,71

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi. Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica confrontando l'immobile da valutare con altri simili con caratteristiche abbastanza analoghe o recentemente venduti o posti attualmente in vendita. Sono, nel caso di specie, state considerate le seguenti caratteristiche :

caratteristica 1 : Superficie



caratteristica 2 : data di vendita o di pubblicazione della vendita

caratteristica 3 : livello di attrazione

caratteristica 4 : qualità del front-shop

caratteristica 5 : centralità

Nel caso specifico al valore determinato si andrà ad applicare un coefficiente di riduzione del valore pari al 20% come mediamente in uso per immobili locati

Si procede con la preliminare individuazione di almeno tre comparabili che abbiano caratteristiche simili per tipologia, grandezza e soprattutto della stessa zona.

Attraverso la determinazione dei relativi prezzi marginali e dei differenziali si sono calcolati gli aggiustamenti che sono stati sommati algebricamente ai valori di prezzo dei singoli comparabili per omogeneizzare il prezzo a quello dell'immobile da stimare.

In definitiva il valore di stima è stato determinato dal valore medio dei tre comparabili omogeneizzati dopo l'esame delle caratteristiche.

L'applicazione della metodologia MCA sotto riportata in questa perizia di stima ha determinato il più probabile valore di seguito riportato:

Valore unitario = 2.698,48 €/mq

Valore complessivo = 213.180,71€



Stima per Market Comparison Approach (MCA)						
Dati attività commerciale oggetto di stima (subject) via Raffaele Balestra 54 Roma	Superficie commerciale	tipo di superficie	Acronimo	MR (mq)	indice da DPR.138	superficie commerciale
		principali	SPP	79	1,00	79
		accessorie comunicanti	SAC	0	0,5	0
		accessorie non comunicanti	SANC	0	0,5	0
		esterne accessorie	SEA	0	0,1	0
		Totale superficie commerciale				
individuazione dei comparabili sulla base di prezzi offerta	Comp. 1- via di Monte Verde		Comp. 2- via Pasquale Revoltella		Comp.3 - via I Pasquale Revoltella	
	offerta	108.000,00 €	offerta	160.000,00 €	offerta	125.000,00 €
	data offerta	febbraio 23	data offerta	giugno 22	data offerta	febbraio 23
	superficie commerciale	30	superficie commerciale	52	superficie commerciale	42
allineamento dei prezzi offerta in prezzi di mercato	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3	
	offerta	108.000,00 €	offerta	160.000,00 €	offerta	125.000,00 €
	c. di allineamento	0,98	c. di allineamento	0,98	c. di allineamento	0,98
	reale mercato	105.840,00 €	reale mercato	156.800,00 €	reale mercato	122.500,00 €
il coefficiente di allineamento è il rapporto tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerto medio, vale tra 0,9 e 1						
definizione dell'insieme di confronto	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3	
	prezzo	105.840,00 €	prezzo	156.800,00 €	prezzo	122.500,00 €
	Sup. comm.	30	Sup. comm.	52	Sup. comm.	42
	prezzo unitario	3.528,00 €	prezzo unitario	3.015,38 €	prezzo unitario	2.916,67 €
Caratteristica 1	Superfici (SPC)					
differenze di superfici subject - beni di confronto	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3	
	Sup. comm. (mq)	30	Sup. comm. (mq)	52	Sup. comm. (mq)	42
	differenza mq	49,00	differenza mq	27,00	differenza mq	37,00
definizione del rapporto di posizione, del prezzo unitario medio e del prezzo marginale	rapporto di posizione = prezzo unitario minimo / prezzo unitario massimo					0,8267
	prezzo unitario medio (€ / mq)					3.153,35 €
	prezzo marginale = prezzo unitario medio x rapporto di posizione (€ /mq)					2.606,94 €
calcolo dei valori di aggiustamento dovuto alle superfici	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3	
	differenza (mq)	49,00	differenza (mq)	27,00	differenza (mq)	37,00
	prezzo noto	105.840,00 €	prezzo noto	156.800,00 €	prezzo noto	122.500,00 €
	prezzo marginale	2.606,94 €	prezzo marginale	2.606,94 €	prezzo marginale	2.606,94 €
	aggiustamento SPC	127.739,89 €	aggiustamento SPC	70.387,29 €	aggiustamento SPC	96.456,65 €
	prezzo corretto	233.579,89 €	prezzo corretto	227.187,29 €	prezzo corretto	218.956,65 €
l'aggiustamento si calcola moltiplicando il prezzo marginale per le differenze e si trova il prezzo corretto sommando algebricamente l'aggiustamento al prezzo noto						



Caratteristica 2	data del contratto (DAC)				
i valori relativi alle date vengono assegnate in base ai mesi (es. settembre 9, novembre 11) ma nel caso si va in mesi dell'anno successivo bisogna aggiungere 12.	si possono utilizzare le date delle offerte in assenza di date certe di vendita. L'arco temporale deve essere di 6 mesi massimo				
	dalle informazioni OMI si rileva il valore unitario medio attuale (Vuma) e il valore unitario medio del semestre precedente (Vump)				
	valore unitario medio attuale (Vuma)	3.075,00 €	valore unitario medio semestre precedente (Vump)		3.000,00 €
	saggio di variazione semestrale : Vuma - Vump / Vump				0,02500
	saggio di variazione mensile = saggio di variazione semestrale / 6				0,00417
	caratteristica	comparable 1	comparable 2	comparable 3	subject
	prezzo	105.840,00 €	156.800,00 €	122.500,00 €	
	superficie commerciale	30	52	42	79,00
	data offerta	14	6	14	14
	saggio di variazione mensile	0,00417	0,00417	0,00417	0,00417
	prezzo marginale (prezzo x saggio)	441,00 €	653,33 €	510,42 €	
	differenziale data (subject - comparable)	0	8	0	
aggiustamento DAC	0,00 €	5.226,67 €	0,00 €		
Caratteristica 3	Livello di attrazione (LAT)				
tabella dei nomenclatori	Lo stato del livello di attrazione si articola su 3 livelli di qualità ai quali si assegna il punteggio riportato in tabella				
	livello di attrazione : nomenclatori e loro punteggio				
	basso	normale		buono	
	1	2		3	
per Roma il tasso di differenziazione per ogni passaggio di qualità è fissato nel 3%. Il prezzo marginale è pari al 3% del prezzo. L'aggiustamento è pari al prezzo marginale per la differenza di punteggio	caratteristica	negozio 1	negozio 2	negozio 3	subject
	Prezzo	105.840,00 €	156.800,00 €	122.500,00 €	
	Livello attrattiva	buono	normale	buono	basso
	Punteggio LAT da tabella nomenclatori	3	2	3	1
	differenza punteggio (subject-negozi)	-2	-1	-2	
	calcolo prezzo marginale	3.175,20 €	4.704,00 €	3.675,00 €	
	aggiustamento LAT	-6.350,40 €	-4.704,00 €	-7.350,00 €	
Caratteristica 4	Qualità del front-shop (QFS)				
tabella dei nomenclatori	Lo stato della qualità del front-shop si articola anch'esso su 3 livelli di qualità ai quali si assegna il punteggio riportato in tabella				
	livello di qualità del front-shop : nomenclatori e loro punteggio				
	basso	normale		buono	
	1	2		3	
per Roma il tasso di differenziazione per ogni passaggio di qualità è fissato nel 3%. Il prezzo marginale è pari al 3% del prezzo. L'aggiustamento è pari al prezzo marginale per la differenza di punteggio	caratteristica	negozio 1	negozio 2	negozio 3	subject
	Prezzo	105.840,00 €	156.800,00 €	122.500,00 €	
	Livello attrattiva	buono	normale	normale	basso
	Punteggio LAT da tabella nomenclatori	3	2	2	1
	differenza punteggio (subject-negozi)	-2	-1	-1	
	calcolo prezzo marginale	3.175,20 €	4.704,00 €	3.675,00 €	
	aggiustamento QFS	-6.350,40 €	-4.704,00 €	-3.675,00 €	



Caratteristica 5	Centralità (CEN)				
tabella dei nomenclatori	Lo stato della centralità si articola su 3 livelli di qualità ai quali si assegna il punteggio riportato in tabella				
	livello di centralità : nomenclatori e loro punteggio				
	scadente	normale		buono	
	1	2		3	
per Roma il tasso di differenziazione per ogni passaggio di qualità è fissato nel 2,5%. Il prezzo marginale è pari al 2,5% del prezzo. L'aggiustamento è pari al prezzo marginale per la differenza di punteggio	caratteristica	negozio 1	negozio 2	negozio 3	subject
	Prezzo	105.840,00 €	156.800,00 €	122.500,00 €	
	Livello attrattiva	buono	normale	normale	basso
	Punteggio LAT da tabella nomenclatori	3	2	2	1
	differenza punteggio (subject-negozi)	-2	-1	-1	
	calcolo prezzo marginale	2.646,00 €	3.920,00 €	3.062,50 €	
	aggiustamento LAT	-5.292,00 €	-3.920,00 €	-3.062,50 €	
riepilogo prezzi marginali	Analisi riassuntiva dei prezzi marginali				
	caratteristica	negozio 1	negozio 2	negozio 3	
	Prezzo	105.840,00 €	156.800,00 €	122.500,00 €	
	Superficie commerciale SPC (€/mq)	2.606,94 €	2.606,94 €	2.606,94 €	
	data del contratto DAC (€/mese)	441,00 €	653,33 €	510,42 €	
	Livello di attrazione (LAT) (€/livello)	3.175,20 €	4.704,00 €	3.675,00 €	
	Qualità del front-shop (QFS) (€/livello)	3.175,20 €	4.704,00 €	3.675,00 €	
	Centralità (CEN) (€/livello)	2.646,00 €	3.920,00 €	3.062,50 €	
riepilogo differenziali	tabella delle differenze				
	caratteristica	negozio 1	negozio 2	negozio 3	
	Prezzo	105.840,00 €	156.800,00 €	122.500,00 €	
	Superficie commerciale SPC (mq)	49,00	27,00	37,00	
	data del contratto DAC (mesi)	0	8	0	
	Livello di attrazione (livelli)	-2	-1	-2	
	Qualità del front-shop (QFS) (livelli)	-2	-1	-1	
	Centralità (CEN) (livelli)	-2	-1	-1	
riepilogo tabella di valutazione	tabella di valutazione				
	caratteristica	negozio 1	negozio 2	negozio 3	
	Prezzo	105.840,00 €	156.800,00 €	122.500,00 €	
	Superficie commerciale SPC	127.739,89 €	70.387,29 €	96.456,65 €	
	data del contratto DAC	0,00 €	5.226,67 €	0,00 €	
	Livello di attrazione (LAT)	-6.350,40 €	-4.704,00 €	-7.350,00 €	
	Qualità del front-shop (QFS)	-6.350,40 €	-4.704,00 €	-3.675,00 €	
	Centralità (CEN)	-5.292,00 €	-3.920,00 €	-3.062,50 €	
	prezzo corretto	215.587,09 €	219.085,95 €	204.869,15 €	
stima finale	RICONCILIAZIONE DELLA STIMA				
	Il valore di stima dell'immobile è dato dal valore medio dei 3 comparabile				
	213.180,73 €				



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Raffaele Balestra 54, piano T	79,00 mq	2.698,49 €/mq	€ 213.180,71	100,00%	€ 213.180,71
				Valore di stima:	€ 213.180,71

Valore di stima: € 213.180,71

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Coefficiente di riduzione del valore per mancata disponibilità del bene a causa della locazione	20,00	%

Valore finale di stima: € 159.885,54

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 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Esposito Luigi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Balestra 54, piano T

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un negozio contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 454, particella 1419, sub. 1. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano terra. L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere Portuense, Gianicolense, Municipio XII, precisamente in via Raffaele Balestra n. 54 (cap 00152). Il quartiere, si trova nell'area OVEST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord con il quartiere Gianicolense, Monteverde; ad ovest con viale dei Colli Portuensi, Villa Dora Pamphilj; a sud con l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini e ad est con viale Trastevere, circonvallazione Gianicolense. Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 773,786,710, 791, 792, 871 che collegano con la vicina stazione FS "Trastevere" e con diverse zone centrali della città. Il negozio, attualmente adibito a ristorante, è accessibile dalla piazza Madonna della Salette, si compone internamente da un ampio spazio di circa 50mq dotato di tre vetrine, due prospicienti la Piazza Madonna della Salette e un'altra d'angolo sua via R. Balestra. Nella parte restrostante dell'unità immobiliare è presente un servizio igienico con antibagno accessibile da una rampa di scale, una cucina di circa 16 mq disposta ad un piano di quota più alto rispetto l'ingresso, anch'essa accessibile da un apposita rampa di scale. La cucina è dotata di due aperture orientate ad est che affacciano sulla rampa carrabile di accesso al deposito auto interrato del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di canna fumaria installata sul prospetto laterale dell'edificio a servizio dell'attività di ristorazione oltre che ad un impianto di climatizzazione e ricambio d'aria. Per quanto concerne la legittimità della canna fumaria e dell'impianto di areazione presente, si rimanda a quanto riportato nel capitolo della "regolarità edilizia" di questa perizia di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 454, Part. 1419, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in: P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:10.000 Foglio 3.17. Sistema insediativo: Città Consolidata. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98. Tav. A 24 Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno. Tav. B 24 Aree urbanizzate del PTPR. Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità foglio 17.

Prezzo base d'asta: € 159.885,54



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1142/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.885,54

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Raffaele Balestra 54, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 454, Part. 1419, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è di buon livello per quanto riguarda l'ambiente principale con gli affacci su strada con pavimentazione in parquet e pareti in buono stato, mentre il locale indicato come cucina appare in assoluto disordine come fosse in corso di sistemazione.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un negozio contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 454, particella 1419, sub. 1. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano terra. L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere Portuense, Gianicolense, Municipio XII, precisamente in via Raffaele Balestra n. 54 (cap 00152). Il quartiere, si trova nell'area OVEST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord con il quartiere Gianicolense, Monteverde; ad ovest con viale dei Colli Portuensi, Villa Dora Pamphilj; a sud con l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini e ad est con viale Trastevere, circoscrizione Gianicolense. Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 773,786,710, 791, 792, 871 che collegano con la vicina stazione FS "Trastevere" e con diverse zone centrali della città. Il negozio, attualmente adibito a ristorante, è accessibile dalla piazza Madonna della Salette, si compone internamente da un ampio spazio di circa 50mq dotato di tre vetrine, due prospicienti la Piazza Madonna della Salette e un'altra d'angolo sua via R. Balestra. Nella parte restrostante dell'unità immobiliare è presente un servizio igienico con antibagno accessibile da una rampa di scale, una cucina di circa 16 mq disposta ad un piano di quota più alto rispetto l'ingresso, anch'essa accessibile da un apposita rampa di scale. La cucina è dotata di due aperture orientate ad est che affacciano sulla rampa carrabile di accesso al deposito auto interrato del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di canna fumaria installata sul prospetto laterale dell'edificio a servizio dell'attività di ristorazione oltre che ad un impianto di climatizzazione e ricambio d'aria. Per quanto concerne la legittimità della canna fumaria e dell'impianto di areazione presente, si rimanda a quanto riportato nel capitolo della "regolarità edilizia" di questa perizia di stima.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

