

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 1191/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1191/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.000,00	16

INCARICO

In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Marcello Prestinari 27, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale adibito a bar, sito in Roma, quartiere Vittoria, in Via Marcello Prestinari n. 27, piano T, dati catastali Fg. 400, part. 43, sub. 18, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 1.145,76 euro. Ha superficie utile lorda di 20,00 mq, superficie netta di 15,00 mq, ed è composto da: un locale bar, un wc e un antiwc. Confina a nord con Via Marcello Prestinari, a est con locale al civico 25, a ovest con altri immobili alla part. 42, salvo altri. Titoli edilizi: Progetto n. 10979 del 16/05/1928, approvato il 16/10/1928; Progetto in variante n. 2000 del 28/01/1929, approvato il 25/03/1930; Progetto n. 14346 del 14/03/1985, respinto; Progetto di riesame n. 24012 del 24/02/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1133/c del 11/10/1986; DIA prot. 24165 del 07/05/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il locale è nella disponibilità della parte debitrice che vi svolge attività di bar con preparazione buffet freddo al banco.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Marcello Prestinari 27, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina a nord con Via Marcello Prestinari, a est con locale al civico 25, a ovest con altri immobili alla part. 42, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	15,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/10/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 400, Part. 43, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 28 mq Rendita € 1.789,00 Piano T
Dal 26/10/1984 al 25/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 400, Part. 43, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 28 mq Rendita € 1.786,00 Piano T
Dal 25/01/1986 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 400, Part. 43, Sub. 18, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 846,73 Piano T
Dal 31/03/2008 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 400, Part. 43, Sub. 18, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 15 mq

		Rendita € 846,73 Piano T
Dal 30/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 400, Part. 43, Sub. 18, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 1.145,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 400, Part. 43, Sub. 18, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 1.145,76 Piano T

L'attuale sub. 18 è stato costituito con Variazione per FRAZIONAMENTO e MODIFICHE INTERNE, n. 13396/1986 del 25/01/1986, con cui si sopprimeva e frazionava il precedente sub. 2.

Il sub. 2 è stato costituito con Modello 1 Scheda n. 1531928 del 30/04/1940, planimetria Scheda n. 1531928 del 29/12/1939 e Modello 5 Scheda n. 1198 del 22/10/1942.

Dalla visura storica dell'immobile non risulta la corretta intestazione a **** Omissis **** dal 30/01/1997 al 31/03/2008, periodo in cui l'immobile risulta invece ancora catastalmente intestato al sig. **** Omissis ****.

(ALL. 4)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	400	43	18	3	C1	8	15 mq	20 mq	1145,76 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del catasto presentata il 25/01/1986 per:

- 1) assenza del soppalco interno, posto ad altezza 2,30 m e con altezza interna di 1,70 mq, e della relativa scala di accesso;
- 3) assenza del tramezzo che separava il vano scala dal resto del locale.

I costi per la presentazione di variazione catastale DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in condizioni discrete, gli intonaci delle facciate sono integri ma sono visibili macchie sulla tinta distribuite a zone, probabilmente dovute a dilavamento e inquinamento. L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione. Il locale bar con somministrazione di buffet freddo è in attività.

PARTI COMUNI

Da Regolamento di condominio (ALL. 14) risultano le seguenti parti comuni:

"Sono di proprietà comune tra tutti i cespiti in modo indivisibile ed in parte proporzionale ai carati di cui all'annessa tabella:

- b) Parte della terrazza di copertura del piano attico e quella parte di copertura del quinto piano [...].
- c) I locali contenenti i serbatoi dell'acqua per l'intero fabbricato."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale, identificato in catasto al Fg. 400, part. 43, sub. 18, è ubicato al piano terra di un edificio realizzato alla fine degli anni Venti del Novecento, costituito di n. 7 piani fuoriterza, di cui un piano terra, e un piano seminterrato. Ha struttura in muratura portante e copertura piana, parzialmente praticabile (terrazze private) e parzialmente non praticabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e sono decorate con lesene, marcapiani, architravi, timpani, edicole e cornici alle finestre e mensole nei sottobalconi. Si presentano in uno stato di conservazione discreto: gli intonaci sono integri ma sono visibili macchie sulla tinta distribuite a zone, probabilmente dovute a dilavamento e inquinamento.

L'accesso al locale commerciale avviene direttamente a nord dal marciapiede di Via Marcello Prestinari al civico 27. L'immobile confina a est con locale al civico 25, a ovest con altri immobili alla part. 42.

Ha un'altezza interna utile totale di 4,07 m (non verificata sul posto per probabile presenza di controsoffitto in cartongesso ma indicata nei progetti originari del 1928 e 1929, ALL. 8 e 9), un'altezza interna utile rilevata di 3,60 nel locale bar, di 3,00 nella zona preparazione e 2,57 nei locali WC e antiwc. Ha una superficie netta di 15,00 mq ed è costituito da: un locale bar, un wc e un antiwc. Mostra un livello di conservazione buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: in gres porcellanato.

Pareti: la parete di destra è rivestita in marmo fino ad un'altezza di circa, 2,40 m; le altre sono rivestite in gres porcellanato fino ad un'altezza di circa, 2,40 m; la restante parte delle pareti è intonacata e tinteggiata.

Soffitti: tutti intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: vetrina in alluminio e vetro; grata di sicurezza in ferro.

Infissi interni: porta dell'antiwc a battente tamburata in legno; porta del WC a libretto tamburata in legno.

Impianti: impianto elettrico; impianto di condizionamento a soffitto; il locale non è dotato di canna fumaria.

(Cfr. ALL. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale è nella disponibilità della parte debitrice che vi svolge attività di bar con preparazione buffet freddo al banco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1997 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni FLORIDI	30/01/1997	25	13
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/02/1997	10844	6757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo GADDI	31/03/2008	13403	9847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/04/2008	39930	20844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 02/04/2008
Reg. gen. 39931 - Reg. part. 8359
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 160.000,00

Interessi: € 160.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Carlo GADDI

Data: 31/03/2008

N° repertorio: 13404

N° raccolta: 9848

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR 602/1973)

Iscritto a Roma il 05/06/2015

Reg. gen. 56352 - Reg. part. 8967

Quota: 1/1

Importo: € 400.388,24

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.194,12

Data: 04/06/2015

N° repertorio: 4044

N° raccolta: 9715

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 25/11/2024

Reg. gen. 143254 - Reg. part. 106464

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento ricade da PRG in:

- Sistemi e Regole, scala 1:5000 - "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4";
- Carta per la Qualità - "Morfologie degli impianti urbani" - "Impianto con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare" e "Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto tra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti" (Tav. G1.a).

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- "Beni del Patrimonio culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni lineari - fascia di rispetto 100 mt - Carta dell'uso del suolo (1999)" (Tav. C)

(ALL. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Titoli edilizi: Progetto n. 10979 del 16/05/1928, approvato il 16/10/1928 (ALL. 8); Progetto in variante n. 2000 del 28/01/1929, approvato il 25/03/1930 (ALL. 9); Progetto n. 14346 del 14/03/1985, respinto (ALL. 10); Progetto di riesame n. 24012 del 24/02/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1133/c del 11/10/1986

(ALL. 11); DIA prot. 24165 del 07/05/2002 (ALL. 12).

Al fine di rintracciare i titoli e le pratiche edilizi che hanno interessato l'immobile oggetto di stima, sono stati effettuati accessi agli atti presso: Archivio Capitolino, Archivio del Dipartimento Attuazione Urbanistica, Ufficio Condonò, UOT del Municipio I. Suddetti accessi agli atti hanno prodotto i seguenti esiti:

- Archivio Capitolino - sono stati trovati i fascicoli dei progetti della costruzione originaria del fabbricato, Progetto n. 10979 del 16/05/1928, approvato il 16/10/1928 (ALL. 8) e Progetto in variante n. 2000 del 28/01/1929, approvato il 25/03/1930 (ALL. 9);
- Archivio del Dipartimento Attuazione Urbanistica - sono stati trovati fascicoli dei progetti per il frazionamento dell'originario locale commerciale in n. 2 locali, e relativi lavori di manutenzione straordinaria, Progetto n. 14346 del 14/03/1985, inizialmente respinto (ALL. 10) e successivo Progetto di riesame n. 24012 del 24/02/1986 per cui è stata, poi, rilasciata Concessione n. 1133/c del 11/10/1986 (ALL. 11);
- Ufficio Condonò - accesso agli atti ha prodotto esito negativo (ALL. 13);
- UOT del Municipio I - è stato rinvenuto e inviato il fascicolo della DIA prot. 24165 del 07/05/2002 (ALL. 12).

Dall'analisi dei documenti acquisiti si ricostruisce il seguente iter autorizzativo:

- 1) in data 16/05/1928, il sig. **** Omissis **** presentava all'Ispettorato Edilizio, V Ripartizione, Progetto n. 10979 (ALL. 8) per la costruzione del fabbricato sito in Va Marcello Prestinari, inizialmente respinto in data 18/29/1928, poi approvato il 16/10/1928;
- 2) in data 28/01/1929, la sig.ra **** Omissis ****, presentava all'Ispettorato Edilizio, V Ripartizione, Progetto, in variante al precedente del 1928, n. 2000 (ALL. 9), inizialmente respinto in data 19/04/1929, poi, a seguito di presentazione di nuovi tipi in data 16/12/1929, viene approvato il 25/03/1930 "per la parte riguardante le sole piante". I prospetti (respinti) rappresentati negli elaborati grafici del Progetto di cui al presente punto sono differenti da quelli poi realizzati. Le piante invece rappresentano al piano terra il locale commerciale oggetto di pignoramento;
- 3) in data 14/03/1985, il sig. **** Omissis **** presentava all'Ispettorato Edilizio, XV Ripartizione, Progetto n. 14346 (ALL. 10) per il frazionamento del locale commerciale, ai civici 25 e 27, in n. 2 locali, e relativi lavori di manutenzione straordinaria. Il Progetto viene respinto in data 23/10/1985 " per contrasto con l'art. 39 del R.E. (negoziò con altezza insufficiente e privo di servizi igienici";
- 4) in data 24/02/1986 lo stesso sig. **** Omissis **** presentava all'Ispettorato Edilizio, XV Ripartizione, Domanda di riesame del Progetto di cui al punto precedente, n. 24012 (ALL. 11) e in data 11/10/1986 viene rilasciata Concessione n. 1133/c;
- 5) in data 07/05/2002 il sig. **** Omissis **** presentava all'UOT della Circoscrizione XVII DIA prot. 24165 (ALL. 12) per opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nel post operam della DIA prot. 24165 del 07/05/2002 (ALL. 12) per piccole opere che hanno modificato la distribuzione interna, nello specifico:

- 1) demolizione dei tramezzi che costituivano lo spogliatoio;
 - 2) inversione di antiwc e WC e conseguente spostamento della porta di accesso all'antiwc e del tramezzo che lo divide dalla zona WC.
- (cfr. ALL. 3 e 12)

Suddette lavorazioni sono opere di manutenzione straordinaria e devono essere sanate mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01, previo ottenimento degli opportuni nulla osta (CoQUE, Sovrintendenza Capitolina, Soprintendenza Statale, Regione Lazio).

I costi per la presentazione della presentazione di suddetta pratica saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.488,00

Alla data del 13/10/2025 risulta un debito con il condominio pari a 4.814,38 €.

Con Assemblea del 08/10/2025 vengono deliberate le seguenti spese straordinarie:

- lavori ascensore 1.705,00 €;
- sostituzione contabilizzatori 35,00 €/cad + IVA;
- messa in sicurezza dei balconi ammalorati 3.600,00 € + IVA.

Alla documentazione condominiale inviata non risulta allegata la ripartizione di suddette spese condominiali.

(ALL. 14)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Marcello Prestinari 27, piano T
Locale commerciale adibito a bar, sito in Roma, quartiere Vittoria, in Via Marcello Prestinari n. 27, piano T, dati catastali Fg. 400, part. 43, sub. 18, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 1.145,76 euro. Ha superficie utile lorda di 20,00 mq, superficie netta di 15,00 mq, ed è composto da: un locale bar, un wc e un antiwc. Confina a nord con Via Marcello Prestinari, a est con locale al civico 25, a ovest con altri immobili alla part. 42, salvo altri. Titoli edilizi: Progetto n. 10979 del 16/05/1928, approvato il 16/10/1928; Progetto in variante n. 2000 del 28/01/1929, approvato il 25/03/1930; Progetto n. 14346 del 14/03/1985, respinto; Progetto di riesame n. 24012 del 24/02/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1133/c del 11/10/1986; DIA prot. 24165 del 07/05/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il locale è nella disponibilità della parte debitrice che vi svolge attività di bar con preparazione buffet freddo al banco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 400, Part. 43, Sub. 18, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di dati relativi a compravendite di immobili, situati nella stessa zona e simili a quello oggetto di stima (locali commerciali di piccole dimensioni, siti al solo piano terra e dotati di una vetrina su strada), si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

- 1) il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili simili nella zona, c.d. "comparabili";
- della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
- 3) la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti

non divergenti.

DATI

Sono state reperite le compravendite di n. 3 immobili che presentano le seguenti caratteristiche:

A – locale commerciale:

-consistenza di 28,00 mq;

-compravenduto n. 33 mesi fa;

-prezzo della compravendita 180.000,00 €.

B – locale commerciale:

-consistenza di 26,00 mq;

-compravenduto n. 28 mesi fa;

-prezzo della compravendita 115.000,00 €.

C – locale commerciale:

-consistenza di 15,00 mq;

-compravenduto n. 25 mesi fa;

-prezzo della compravendita 165.000,00 €.

Tutti i locali (A, B e C):

-sono siti al piano terra;

-hanno una vetrina su strada;

-sono siti entro una distanza di 500 metri dal locale oggetto di stima.

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come “comparabili”.

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

O – locale commerciale:

-consistenza di 15,00 mq.

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	O
1	Prezzo (€)	180.000	115.000	165.000	
2	Data (mesi)	33	28	25	0
3	Superficie principale (mq)	28,00	26,00	15,00	15,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l’incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

1) Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l’andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Semicentrale/DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI) - Codice zona C41 - Microzona catastale n. 17, per destinazione Commerciale, sia per il primo semestre 2023 (periodo a cui risalgono le compravendite comparabili) che per il secondo semestre 2024 (ultimo disponibile). I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

I semestre 2023 = 3.200,00 €/mq

II semestre 2024 = 3.150,00 €/mq

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

(MAX - min)/min

$(3.200,00 - 3.150,00) / 3.150,00 = 0,015873 = -1,6\%$

L'andamento mensile è pari a:

andamento annuo/12

$0,015873 / 12 = 0,0013227 = 0,1\%$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $180.000,00 \times 0,0013227 = 238,10 \text{ €/mese} \times 33 \text{ mesi} = 7.857,14 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $115.000,00 \times 0,0013227 = 152,12 \text{ €/mese} \times 28 \text{ mesi} = 4.259,26 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $165.000,00 \times 0,0013227 = 218,25 \text{ €/mese} \times 25 \text{ mesi} = 5.456,35 \text{ €}$

2) Superficie (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie.

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $180.000,00 / 28,00 = 6.428,57 \text{ €/mq}$

Prezzo unitario B = $115.000,00 / 26,00 = 4.426,08 \text{ €/mq}$ (minore)

Prezzo unitario C = $165.000,00 / 15,00 = 11.000,00 \text{ €/mq}$

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

$\text{sigma} = \text{min} / \text{MAX} = 4.426,08 / 11.000,00 = 0,4023709$

Pertanto:

Prezzo marginale Sup. = $4.426,08 \times 0,4023709 = 1.778,51 \text{ €/mq}$

E il prezzo marginale Sup. dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della Sup. e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale Sup. A = (Sup. O - Sup. A) x Prezzo marginale Sup. = $(15,00 - 28,00) \times 1.778,51 = -23.120,63 \text{ €}$

$1.778,51 = -19.563,61 \text{ €}$

Prezzo marginale Sup. C = (Sup. O - Sup. C) x Prezzo marginale Sup. = $(15,00 - 15,00) \times 1.778,51 = 0,00 \text{ €}$

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

	Prezzo e caratteristica	A	B	C
1	Prezzo	180.000,00	115.000,00	165.000,00
2	Data (mesi)	7.857,14	4.259,26	5.456,35
3	Superficie principale (mq)	-23.120,63	-19.563,61	0,00
	Prezzo corretto	164.736,51	99.695,65	170.456,35

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (\text{MAX} - \text{min})/\text{min}$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$d(\text{ABC}) = (170.456,35 - 99.695,65) / 99.695,65 = 70,98\% (>10\%)$

Si esclude, pertanto, il prezzo corretto maggiormente divergente (in questo caso B) e si verifica che la divergenza percentuale assoluta tra gli altri due prezzi corretti sia inferiore al 10%:

$d(\text{AC}) = (170.456,35 - 164.736,51) / 164.736,51 = 3,47\% (<10\%)$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A e C.

Quindi:

Valore O = (Prezzo corretto A + Prezzo corretto C)/2 = (164.736,51 + 170.456,35)/2 = 167.736,51 €

Valore di stima: € 167.736,51

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA in sanatoria - Reversale	291,24	€
CILA in sanatoria - Sanzione	1000,00	€
CILA in sanatoria - Parcella tecnico incaricato	3000,00	€
Variazione planimetrica DOCFA - Reversale	70,00	€
Variazione planimetrica DOCFA - Parcella tecnico incaricato	500,00	€
Mancata garanzia per eventuali vizi occulti ed evizioni	10,00	%

Valore finale di stima: € 146.101,62

In cifra tonda: € 146.000,00

Alla stima sono stati decurtati i costi per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali come di seguito precisato.

REGOLARIZZAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Per sanare la difformità, rispetto alla DIA prot. 24165 del 07/05/2002, piccole opere che hanno modificato la distribuzione interna (demolizione dei tramezzi che costituivano lo spogliatoio, inversione di antiwc e WC e conseguente spostamento della porta di accesso all'antiwc e del tramezzo che lo divide dalla zona WC.), si dovrà presentare opportuna CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01.

- CILA in sanatoria - Reversale - 291,24 €
- CILA in sanatoria - Sanzione (art. 6bis, comma 5, DPR 380/01) - 1.000,00 €
- Parcella tecnico incaricato - 3.000,00 €

VARIAZIONI CATASTALI

A seguito della sanatoria di cui al paragrafo precedente, dovrà essere presentata opportuna variazione planimetrica DOCFA.

- Variazione planimetrica DOCFA - Reversale - 70,00 €
- Variazione planimetrica DOCFA - Parcella tecnico incaricato - 500,00 €

N.B. La stima delle parcelle dei tecnici incaricati sono da considerarsi indicative in quanto soggette alle regole del libero mercato.

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 17/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO NOTAIO FLORIDI DEL 30-01-1997 REP 25 RACC 13
- ✓ Altri allegati - ALL7_ATTO NOTAIO GADDI DEL 31-03-2008 REP 13403 RACC 9847
- ✓ Altri allegati - ALL8_PROGETTO 10979-1928
- ✓ Altri allegati - ALL9_PROGETTO IN VARIANTE 2000-1929
- ✓ Altri allegati - ALL10_PROGETTO 14346 DEL14-03-1985
- ✓ Altri allegati - ALL11_PROGETTO 24012 DEL 24-02-1986 E CONC 1133C DEL 11-10-1986
- ✓ Altri allegati - ALL12_DIA PROT 24165 DEL 07-05-2002
- ✓ Altri allegati - ALL13_ESITO NEGATIVO ACCESSO AGLI ATTI UCE
- ✓ Altri allegati - ALL14_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Marcello Prestinari 27, piano T
Locale commerciale adibito a bar, sito in Roma, quartiere Vittoria, in Via Marcello Prestinari n. 27, piano T, dati catastali Fg. 400, part. 43, sub. 18, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 1.145,76 euro. Ha superficie utile lorda di 20,00 mq, superficie netta di 15,00 mq, ed è composto da: un locale bar, un wc e un antiwc. Confina a nord con Via Marcello Prestinari, a est con locale al civico 25, a ovest con altri immobili alla part. 42, salvo altri. Titoli edilizi: Progetto n. 10979 del 16/05/1928, approvato il 16/10/1928; Progetto in variante n. 2000 del 28/01/1929, approvato il 25/03/1930; Progetto n. 14346 del 14/03/1985, respinto; Progetto di riesame n. 24012 del 24/02/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1133/c del 11/10/1986; DIA prot. 24165 del 07/05/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il locale è nella disponibilità della parte debitrice che vi svolge attività di bar con preparazione buffet freddo al banco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 400, Part. 43, Sub. 18, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento ricade da PRG in:
- Sistemi e Regole, scala 1:5000 - "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4";
- Carta per la Qualità - "Morfologie degli impianti urbani" - "Impianto con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare" e "Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto tra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti" (Tav. G1.a). Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - "Beni del Patrimonio culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni lineari - fascia di rispetto 100 mt - Carta dell'uso del suolo (1999)" (Tav. C) (ALL. 1)

Prezzo base d'asta: € 146.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Marcello Prestinari 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 400, Part. 43, Sub. 18, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in condizioni discrete, gli intonaci delle facciate sono integri ma sono visibili macchie sulla tinta distribuite a zone, probabilmente dovute a dilavamento e inquinamento. L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione. Il locale bar con somministrazione di buffet freddo è in attività.		
Descrizione:	Locale commerciale adibito a bar, sito in Roma, quartiere Vittoria, in Via Marcello Prestinari n. 27, piano T, dati catastali Fg. 400, part. 43, sub. 18, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 1.145,76 euro. Ha superficie utile lorda di 20,00 mq, superficie netta di 15,00 mq, ed è composto da: un locale bar, un wc e un antiwc. Confina a nord con Via Marcello Prestinari, a est con locale al civico 25, a ovest con altri immobili alla part. 42, salvo altri. Titoli edilizi: Progetto n. 10979 del 16/05/1928, approvato il 16/10/1928; Progetto in variante n. 2000 del 28/01/1929, approvato il 25/03/1930; Progetto n. 14346 del 14/03/1985, respinto; Progetto di riesame n. 24012 del 24/02/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1133/c del 11/10/1986; DIA prot. 24165 del 07/05/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il locale è nella disponibilità della parte debitrice che vi svolge attività di bar con preparazione buffet freddo al banco.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Il locale è nella disponibilità della parte debitrice che vi svolge attività di bar con preparazione buffet freddo al banco.		