

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amatruda Maria Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 582/2018 del R.G.E.

promossa da

***** *SRL (Societa')*

Codice fiscale: ***** Partita IVA: *****

contro

***** *SRL (Societa')*

Codice fiscale: ***** Partita IVA: *****

RELAZIONE

1. Il sottoscritto Esperto Ing. Amatruda Maria Maddalena risponde a quanto richiesto ad integrazione nel Verbale del 26/03/2025 che recita testualmente:

P.Q.M.

2. *Si riserva sulla vendita e sulle richieste del legale della procedura, fin d'ora invitando l'ing. Amatruda a fornire chiarimenti in merito alla incidenza della particella 176 di cui alla verbalizzazione che precede, sul valore complessivo del compendio oggetto di vendita.*

3. Preso atto che il Bene di cui si discute ha una **Consistenza di mq 2.873,27**

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CASALE ADIBITO A RISTORANTE	1707,16 mq	1929,09 mq	1,00	1929,09 mq	3,00 m	S1- T- ammezzato - 1
Terrazza	111,51 mq	111,51 mq	0,15	16,73 mq	3,00 m	PRIMO
Veranda	8,89 mq	10,05 mq	0,95	9,55 mq	3,00 m	PRIMO
Giardino	3569,42 mq	3569,42 mq	0,18	642,50 mq	0,00 m	TERRA
Posto auto scoperto	1530,00 mq	1530,00 mq	0,18	275,40 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2873,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2873,27 mq		

4. Come si evince nella Perizia dello scrivente del 21/04/2022 pag. 5)

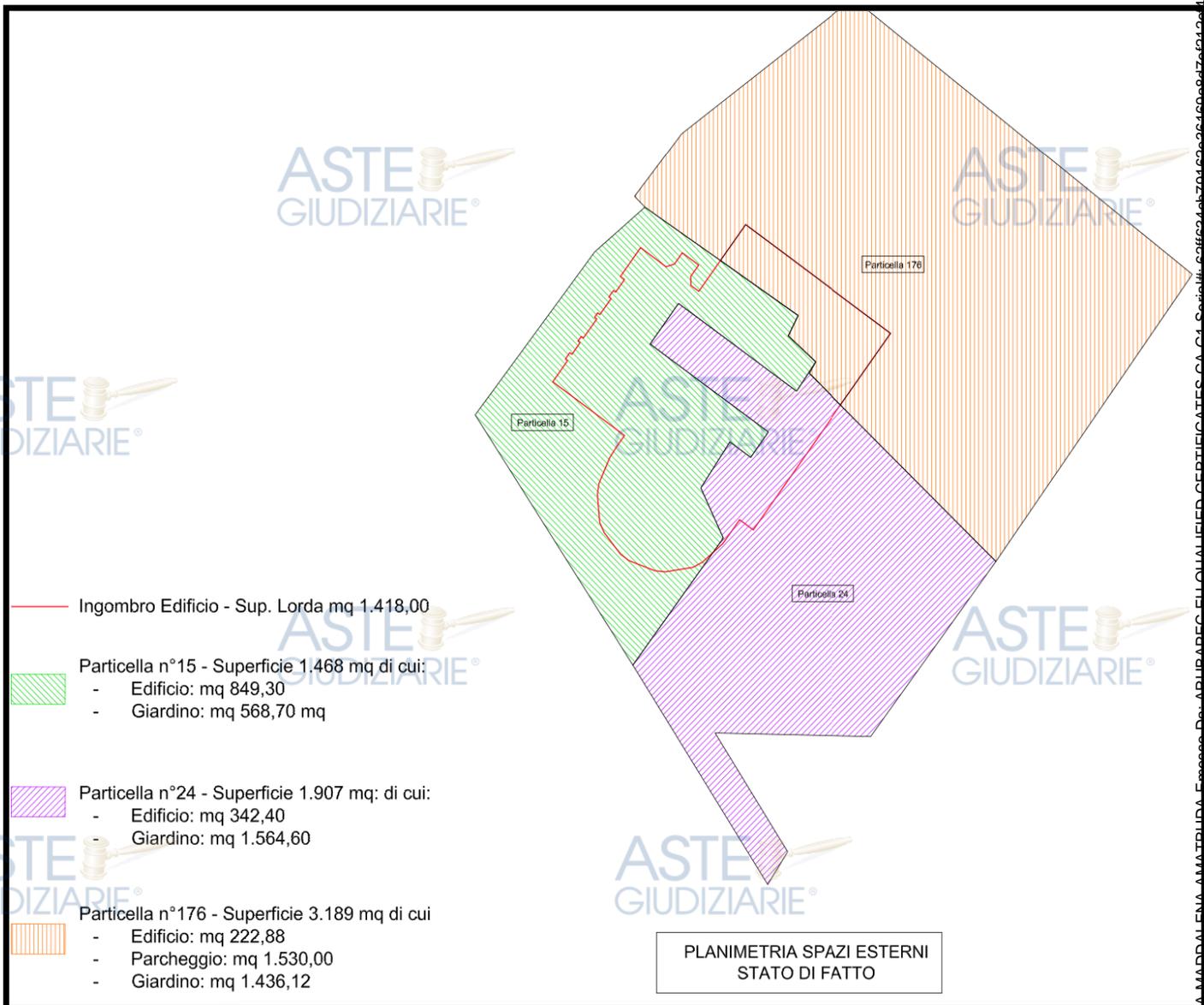
5. Preso atto che il **Valore di stima del Bene** di cui si discute è stato determinato pari a € 5.746,540,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1- T- ammezzato- 1	2873,27 mq	2.000,00 €/mq	€ 5.746.540,00	100,00%	€ 5.746.540,00
Valore di stima:					€ 5.746.540,00

6. Come si evince nella Perizia dello scrivente del 21/04/2022 pag. 14).

7. Preso atto del **Rilievo** all.n.67 alla Perizia dello scrivente del 21/04/2022 dalla quale emerge che la **particella n.176 ha una superficie** complessiva di mq 3.189,00 che abbattuta dei coefficienti si cingura in mq 756,78.

particella n.176	mq	coefficienti per gli accessori	mq ragguagliati
Edificio	222,88	1,00	222,88
Parcheggio	1.530,00	0,18	275,40
giardino	<u>1.436,12</u>	0,18	<u>258,50</u>
superficie complessiva	3.189,00		756,78



All.n.67

8. Preso atto che la **particella n. 176 ha un valore complessivo di € 1.513.563,20**

particella n.176	mq	coefficienti per gli accessori	mq ragguagliati	valore unitario €/mq	valore complessivo
Edificio	222,88	1,00	222,88		
Parcheggio	1.530,00	0,18	275,40		
giardino	<u>1.436,12</u>	0,18	<u>258,50</u>		
superficie complessiva	3.189,00		756,78	2.000,00 €	1.513.563,20 €

9. L'esperto determina la percentuale di incidenza della particella n.176 sul valore complessivo del compendio oggetto di vendita.

A	valore di stima del Bene	5.746.540,00 €
B	valore di stima della particella n. 176	1.513.563,20 €
	percentuale di incidenza (B/A)	26,34%

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima della percentuale di incidenza presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Amatruda Maria Maddalena

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.67