
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 549/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

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
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	11
ALLEGATI.....	12

In data 06/12/2021, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale con magazzino in 00176 Roma - via Prenestina 85-87, 89-91, 93, ubicato in fabbricato condominiale con accesso da via Prenestina 95

DESCRIZIONE



Locale commerciale posto al piano terra con annesso locale sotto negozio al piano seminterrato.

L'immobile attualmente è un laboratorio ortopedico così costituito:

Piano terra: ingresso/attesa/reception, saletta esposizione, bagno disabili, tre vani adibiti ad assemblaggio e manutenzione prodotti, studio medico (tre vani), ripostiglio, soppalco, corridoio, disimpegno, n. 2 scale di collegamento con il piano S1. Il locale commerciale è dotato di n. 5 vetrine su strada.

Piano S1: n. 11 vani deposito, locale servizi igienici (n. 2 cabine wc, doccia, lavabo), disimpegno.

Il bene presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Non è stato reperito il progetto originario, non è pertanto possibile asseverare la legittimità edilizia e di ciò si è tenuto conto nella stima finale del bene

Via Prenestina è una consolare ad alto scorrimento che si dirige dal centro di Roma verso est. L'edificio che contiene l'immobile pignorato - realizzato intorno al 1940 per il personale delle ferrovie dall'allora Ministero delle Comunicazioni - è ubicato sul lato della Prenestina adiacente alle infrastrutture ferroviarie, di fronte all'area urbana del Pigneto. La zona, che ricade lungo il confine meridionale del Municipio IV di Roma Capitale, è servita a poche centinaia di metri dalla tangenziale est ed è dotata dei principali servizi pubblici e privati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale al PT con magazzino al piano S1 ubicato in 00176 Roma, via Prenestina 85-87, 89-91, 93

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

L'immobile confina con: via Prenestina, distacco con L.go Nicolò de' Lapi, altre unità immobiliari ricomprese nell'elenco immobili catastale part. 148 (all. 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	190,00 mq	231,20 mq	1	231,20 mq	3,20 m	terra
Magazzino	258,20 mq	275,50 mq	0,50	137,75 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				368,95 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				369 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2006 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 148, Sub. 501, Zc. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. 179 Rendita € 8.680,66 Piano T-S1
Dal 14/12/2007 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 148, Sub. 501, Zc. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. 179 mq Rendita € 8.680,60 Piano T-S1
Dal 25/01/2008 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 148, Sub. 501 Categoria C1 Cl.3, Cons. 179 Superficie catastale 391 mq Rendita € 8.680,66 Piano T-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Prima del 6.6.2006 l'unità immobiliare ora identificata al sub 501 afferiva ai subalterni 1,2,3,4,5 dei quali non è stata rinvenuta planimetria catastale.

Per maggiori dettagli si rinvia alla visura storica analitica (all. 1).

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	148	501	3	C1	5	179 MQ	391 mq	8680,66 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Al piano terra non è indicato il soppalco e la relativa scala. Al piano S1 vi è diversa distribuzione nella zona dei servizi igienici. L'aggiornamento della planimetria ha un costo orientativo di circa €500,00.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza (all.7).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale al piano terra, mediocre al piano S1

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Il custode giudiziario e lo scrivente hanno richiesto via pec e per vie brevi più volte, senza esito, il regolamento del condominio di via Prenestina 95, il fabbricato ove afferisce il bene pignorato, all'amministratore p.t. **** Omissis ****. Pertanto, non è possibile indicare le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato, salvo eventuali impianti condominiali a vista e non.

FABBRICATO

Strutture verticali: tipo misto.

Solai: tipo misto.

Copertura: piana calpestabile.

Manto di copertura: lastrico solare.

Pareti esterne: rivestimento in intonaco tinteggiato, basamento rivestito con zoccolo in lastre di travertino h m 3,5 circa, vani finestre e portoni in con imbotti in lastre di travertino, cornicione terminale mensolato. Condizioni: mediocre, presenza di distacchi di tinteggiatura e dilavature in facciata, degrado dei parapetti in copertura e nello zoccolo in travertino imbrattato da grafiti di vario genere.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: nord ovest, sud ovest, doppio affaccio.

Altezza interna utile: variabile, piano terra m 3,20 al controsoffitto, piano S1 tra 2,40 e 2,80 circa.

Condizioni generali: complessivamente normali. Un locale deposito al piano S1 è in condizioni scadenti.

Pareti: PT: tinteggiate. Condizioni: discrete. Rivestimento h cm 150 per ambienti a uso sanitario. Bagno disabili: mattonelle simil mosaico; ambulatorio: mattonelle bianche lucide su lato nicchia. Piano S1: pareti tinteggiate, mattonelle in locale deposito usato impropriamente per cucinare; servizi igienici personale: mattonelle in monocottura.

Pavimentazione interna: PT: mattonelle di gres; bagno disabili: mattonelle simil cotto. Piano S1: marmette, mattonelle tipo marmo, mattonelle in gres, servizi igienici mattonelle in monocottura. Zoccolini vari.

Soffitti: controsoffitti modulari in pannelli di fibre minerali e apparecchi illuminanti, condizioni buone. Infissi esterni: ante porte finestre e finestre in alluminio colore bianco a doppio vetro, soglie in travertino. Condizioni: infissi in alluminio: normali, vetustà circa anni trenta.

Parti senza controsoffitto dipinte a calce.

Infissi interni: pareti mobili in alluminio, tamponate con vetro opaco e pannelli in laminato plastico, porte in alluminio o in lamiera metallica.

Opere in ferro: scala al piano S1, scala al è stata, ringhiera soppalco.

Impianto elettrico: in apposite canaline fuori traccia a 220 V. La certificazione è stata richiesta dallo scrivente alla ditta eseguita, senza esito.

Impianto idrico: sottotraccia. La certificazione è stata richiesta dallo scrivente alla ditta eseguita, senza esito. Sanitari in vetrochina. Scarico a cassetta.

Impianto termico: previo climatizzatori con unità interne ed esterne. Vi sono anche radiatori in ghisa o alluminio non in uso.

Impianto acqua calda sanitaria: con scaldabagno elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ditta eseguita che esercita la sua attività di laboratorio ortopedico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2001 al 28/10/2003	**** Omissis ****	Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelo Falcone	21/06/2001	14002	00000

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/07/2001	0000	43413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2003 al 27/09/2005	**** Omissis ****	atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Silvestro	28/10/2003	73387	15645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Silvestro	27/09/2005	78246	17546
Dal 27/09/2005 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/10/2005	00000	79977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Di Silvestro	14/12/2007	84442	20159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	08/01/2008	1960	999		
Dal 14/12/2007 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/01/2008 al	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucio Bertarelli	25/01/2008	30013	7597
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/01/2008	12077	6600
		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 variata.

La relazione notarile copre il ventennio: il pignoramento è stato trascritto il 13/4/2017; l'immobile è pervenuto alla esecuzione per atto trascritto il 30/1/2008 dante causa cui pervenne per atto di scissione del 14/12/2007 trascritto in data 8/1/2008 dante causa **** Omissis **** per atto di identificazione Catastale del 27/9/2005 si è identificato il patrimonio non strumentale trasferito da **** Omissis ****; con atto di scissione del 28/10/2003 è stato trasferito da **** Omissis **** alla **** Omissis ****, con verbale 25/11/2003 **** Omissis **** è trasformata in **** Omissis ****. Con atto del 21/6/2001 e successivi in rettifica del 20/7/2001, 21/6/2012 e 26/3/2015 la società **** Omissis **** mutava la propria denominazione in **** Omissis **** (all. 8).

Nella relazione notarile e nella sua integrazione in atti è scritto che alla società "" l'immobile pervenne dal **** Omissis ****" giusti e legittimi titoli ante ventennio, che però non vengono indicati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10.5.2024 (all. 5), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 30/01/2008

Reg. gen. 00000 - Reg. part. 2159

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Lucio Bertelli

Data: 25/01/2008

N° repertorio: 30014

N° raccolta: 7598

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 03/01/2017

Reg. gen. 870- Reg. part. 110

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.660,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/04/2017

Reg. gen. 42229 - Reg. part. 28149

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- 1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008.

Elaborati prescrittivi, sistemi e regole. Sistema insediativo: città consolidata. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.48

- 2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani. Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano. Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La ricerca al SIPRE di Roma Capitale del fascicolo progettuale riguardante il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto di stima non ha dato esito positivo. Il sottoscritto ha effettuato due accessi agli atti relativamente ai progetti 12847.1938 e 38952.1940 ma non ha rinvenuto quanto ricercato. Utilizzando le denominazioni dei richiedenti *Ministero delle Comunicazioni, Ministero della Comunicazione, Ministero Trasporti, Ministero dei Trasporti, Ministero Trasporti FF.SS. Ferrovie dello Stato*, o il toponimo via *Prenestina* senza numero civico, non si è rinvenuto il fascicolo di progetto anzidetto (all.9).

Il certificato di abitabilità n. 341/1940 rinvenuto (già all. 10) non indica il civico, ma è riferito ad altro fabbricato con progetto n. 12847/38, dunque non è inserito in allegato nella presente aggiornata. L'amministrazione condominiale non ha dato risposta allo scrivente alle varie richieste riguardanti anche il titolo edilizio originario. Stesso dicasi per i referenti della ditta esecutata, contattati più volte senza esito. Non sono state reperite le planimetrie catastali dei subalterni pregressi a formare il sub 501 (1,2,3,4,5).

Pertanto, non essendo stati rinvenuti il progetto originario del fabbricato e le planimetrie catastali dei subalterni pregressi, **non è possibile asseverare la legittimità edilizia con riferimento al titolo edilizio originario.** Di ciò si terrà conto nella stima del bene.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato è:

DIA prot. 42004 del 23.7.2009 per manutenzione straordinaria, ovvero opere interne per diversa distribuzione degli ambienti e rifacimento di una delle due scale esistenti di collegamento fra piano terra e S1. Il certificato di fine lavori è stato protocollato al n. 70394 del 28.12.2009 e fa riferimento ai nuovi tipi prot. 62606 del 19.11.2009, con modifiche riguardanti una tramezzatura e un ripostiglio al piano terra, nonché la semplificazione della bussola d'ingresso (all. 4).

In precedenza era stata rilasciata DIA prot. 45907 del 25.9.2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile accertare l'esistenza del certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato possibile accertare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato possibile accertare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato possibile accertare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA nuovi tipi prot. 62606 del 19.11.2009).

Al piano terra il muro portante di spina non è rappresentato nel suo andamento mistilineo. Vi è poi un soppalco non raffigurato negli elaborati grafici post operam. Al piano S1 alcune bocche di lupo sono state tamponate, vi sono poi difformità nella zona dei servizi igienici per diversa distribuzione interna.

Con riferimento all'ultimo titolo edilizio per sanare la difformità occorrerà dare incarico a un tecnico di redigere una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria da protocollare presso il Municipio competente con aggiornamento della planimetria catastale. La C.I.L.A. in sanatoria comporta il pagamento di € 251,24 di diritti di segreteria e di una sanzione pecuniaria pari ad €1.000,00, oltre il compenso del tecnico, valutabile in circa €2.000,00 compresi oneri di legge. L'aggiornamento della planimetria catastale ha un costo di €500,00 circa.

Il soppalco e la chiusura delle bocche di lupo sono difformità insanabili e occorre quindi ripristinare i luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il custode giudiziario e lo scrivente hanno richiesto via pec e per vie brevi più volte, senza esito, la documentazione relativa al condominio, il fabbricato ove afferisce il bene pignorato, all'amministratore p.t. **** Omissis ****. Pertanto, non è possibile indicare gli oneri condominiali.

Bene N° 1 - Locale commerciale con magazzino in 00176 Roma - via Prenestina 85-87, 89-91, 93, ubicato in fabbricato condominiale con accesso da via Prenestina 95.

Locale commerciale posto al piano terra con annesso locale sotto negozio al piano seminterrato.

L'immobile attualmente è un laboratorio ortopedico così costituito:

Piano terra: ingresso/attesa/reception, saletta esposizione, bagno disabili, tre vani adibiti ad assemblaggio e manutenzione prodotti, studio medico (tre vani), ripostiglio, soppalco, corridoio, disimpegno, n. 2 scale di collegamento con il piano S1. Il locale commerciale è dotato di n. 5 vetrine su strada.

Piano S1: n. 11 vani deposito, bagno, locale servizi igienici (n. 2 cabine wc, doccia, lavabo), disimpegno.

Via Prenestina è una consolare ad alto scorrimento che si dirige dal centro di Roma verso est. L'edificio che contiene l'immobile pignorato - realizzato intorno al 1940 dall'allora Ministero delle Comunicazioni per il personale delle ferrovie - è ubicato sul lato della Prenestina adiacente alle infrastrutture ferroviarie, di fronte all'area urbana del Pigneto. La zona, che ricade lungo il confine meridionale del Municipio IV di Roma Capitale, è servita a poche centinaia di metri dalla tangenziale est ed è dotata dei principali servizi pubblici e privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 148, Sub. 501, Zc. 3, Categoria C1.

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

Non è stato reperito il progetto originario, non è pertanto possibile asseverare la legittimità edilizia e di ciò si è tenuto conto nella stima finale del bene.

Valore di stima del bene: €474.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 1500. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. L'ampiezza del negozio al piano terra con 5 vetrine, l'esposizione su più lati, la presenza di ampio magazzino, la zona di facile accesso, costituiscono elementi di appetibilità. La classe energetica, la via non silenziosa, la difficoltà di parcheggio, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del **più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 1.532,00**.

Pertanto il valore degli immobili pignorati è pari a €/mq 1.532,00x mq 369 = €565.308,00.

Il valore unitario stimato rientra nella forbice delle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2023 per la zona D1, Periferica/Prenestino/Labicano (viale Partenope, via Teano), microzona catastale n. 71, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di negozi in stato di conservazione normale da 1.350 a 1.850 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi, dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili e dalle vendite giudiziarie avvenute in zona. Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale e i costi di demolizione/rimozione delle parti abusive non sanabili e di conseguente ripristino dei luoghi stimabili orientativamente in €3.000+5.000,00. Pertanto €565.308,00 - 8.000,00 = 557.308,00 (valore decurtato dai costi per la regolarizzazione edilizia).

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto

ritiene pari al 15%. Pertanto: €557.308,00 x 0,85 = €473.711,80 arrotondabile a € 474.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Locale commerciale in 00176 Roma - via Prenestina 85-87, 89-91, 93	369 mq	1.532,00 €/mq	€565.308,00	100,00%	€565.308,00
Valore di stima:					€565.308,00
Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: €8.000,00					€557.308,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -15%					€473.711,80
Valore di stima finale arrotondato					€474.000,00

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 20.9.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobile pignorato
4. Accesso agli atti: ultimo titolo edilizio rilasciato
5. Ispezioni ipotecarie per immobile al 10.4.24
6. Modulo verifica iniziale esperto
7. Atto provenienza notaio Bertarelli rep 30013 25.6.2008
8. Atto notaio Falcone rep 14002 21.6.2001
9. Siple di Roma Capitale: lista progetti via Prenestina e schermata dettaglio richiesta
10. Perizia versione privacy