



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 658/2025 del R.G.E.
promossa da



contro



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
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
allegati	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 658/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	15

INCARICO

In data 30/12/2025, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 02/01/2026 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 TERESA GNOLI n. 36A, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un locale commerciale, dotato di servizio igienico, sito al piano terreno di una palazzina a destinazione residenziale di cinque piani fuori terra, oltre lavatoi comuni al piano copertura.

I cinque locali commerciali al piano terreno, appartenenti al fabbricato di Via Teresa Gnoli, ciascuno con accesso indipendente e diretto dalla strada, sono inclusi in un corpo di fabbrica di un solo livello fuori terra addossato all'edificio principale.

L'edificio è ubicato nel Comune di Roma, nel quadrante nord-occidentale della città, all'interno del Municipio XIV, nel quartiere Monte Mario - Trionfale.

L'area urbana periferica è caratterizzata da un tessuto edilizio consolidato, sviluppatosi prevalentemente nella seconda metà del Novecento, lungo la direttrice infrastrutturale di via Trionfale.

Via Teresa Gnoli si configura come strada a traffico locale, priva di funzioni di attraversamento primario, caratterizzata da una bassa intensità veicolare e una buona qualità ambientale, prevalentemente residenziale.

Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di altezza media, risalenti prevalentemente agli anni 1950-1970;

Sono presenti attività commerciali di vicinato e servizi di quartiere (istruzione, esercizi commerciali).

Nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di importanti polarità urbane, come il Policlinico Universitario Agostino Gemelli e l'Ospedale San Filippo Neri, che contribuiscono al valore funzionale dell'area.

I collegamenti principali avvengono con trasporto su gomma attraverso la Via Trionfale.

I collegamenti ferroviari regionali sono favoriti tramite la vicinanza con le stazioni di Monte Mario e San Filippo Neri (linea FL3).

La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA su opzione.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA TERESA GNOLI n. 36A , piano Terra

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con la Via Teresa Gnoli, negozio al civico 36b, area cortilizia esterna di accesso condominiale, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	nato a il , cf, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 40 mq Rendita € 0,80 Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/10/2003	nato a il , cf, VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 40 mq Rendita £ 1.804.000,00 Piano T
Dal 08/10/2003 al 17/01/2012	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 40 mq Rendita £ 1.804.000,00 Piano T
Dal 17/01/2012 al 25/06/2012	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 40 mq Rendita £ 1.804.000,00 Piano T
Dal 25/06/2012 al 01/10/2014	, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 40 mq Rendita £ 1.804.000,00 Piano T
Dal 01/10/2014 al 09/11/2015	, Proprieta' 1/1 -VARIAZIONE del 01/10/2014 Pratica n. RM0628293 in atti dal 01/10/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.122199.1/2014)	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 40 mq Rendita € 931,69 Piano T
Dal 09/11/2015	, Proprieta' 1/1, Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 40 mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 931,69 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
	189	122	2	5	C1	2	40 mq	51 mq	931,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale di impianto, in atti dal 25.10.1957, successiva alla costruzione del fabbricato, rappresenta correttamente l'immobile nella sua effettiva consistenza e distribuzione interna, anche se vi sono alcune imprecisioni nella rappresentazione grafica:

- 1) Non è rappresentata la scala situata all'ingresso che collega il piano stradale con la quota di calpestio interna del locale (-0,80 cm);
- 2) Non è correttamente rappresentata la sagoma esterna: la parete esterna del bagno, corrispondente al filo esterno della facciata del fabbricato, risulta maggiormente arretrata rispetto al disegno e di conseguenza la parete di fondo dei due ambienti non è allineata, al contrario di quanto rappresentato nell'elaborato catastale. Dopo il deposito delle pratiche di accertamento di conformità, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova, nelle parti interne ed esterne, in stato di conservazione normale, considerata la datazione delle finiture, il servizio igienico è invece in pessimo stato, completamente da ristrutturare. Sui soffitti si rinvenivano tracce di pregresse infiltrazioni, provenienti dal lastrico di copertura, apparentemente risolte ed asciutte al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale in oggetto è incluso in un corpo di fabbrica, di un solo livello fuori terra, addossato al fabbricato principale cui appartiene, situato al piano terreno, con solaio di copertura piano a terrazza non praticabile.

La struttura portante è in c.a. e la tamponatura in laterizio intonacato.

L'impianto elettrico è canalizzato a vista.

E' presente un impianto di condizionamento con split interno e unità esterna posta sulla copertura del locale.

Le pavimentazioni sono in graniglia, coeve alla costruzione del fabbricato.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.

La facciata principale di ingresso è rivestita in pietra.

L'immobile è dotato di vetrina su strada realizzata in vetro e metallo, dove è inserita una parte apribile per l'accesso.

All'esterno è posta una saracinesca metallica per la chiusura di sicurezza, piuttosto vetusta ed ossidata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Società eseguita ed utilizzato al momento come magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/2003 al 17/01/2012	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 0	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUIDO GILARDONI	08/10/2003	22867	7528
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/10/2003	90678	59571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2012 al 25/06/2012	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI GUIDO	17/01/2012	38603	14829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	26/01/2012	9163	6783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2012	,Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI GUIDO	25/06/2012	39846	15147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2012	71055	52254
		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 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 25/10/2016
Reg. gen. 118302 - Reg. part. 20748
Quota proprietà: 1/1
Importo: € 78.264,72
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro
Capitale: € 39.132,36
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 21/06/2019
Reg. gen. 74259 - Reg. part. 13520
Quota proprietà: 1/1
Importo: € 535.952,56
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
Contro
Capitale: € 267.976,28
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 29/01/2025
Reg. gen. 9656 - Reg. part. 1635
Quota proprietà: 1/1
Importo: € 510.953,28
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
Contro
Capitale: € 255.476,64
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 06/02/2025
Reg. gen. 13987 - Reg. part. 2511
Quota proprietà: 1/1
Importo: € 501.614,48
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
Contro
Capitale: € 250.807,24

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 07/07/2025
Reg. gen. 88154 - Reg. part. 64157
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati.

COMPONENTE:

Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53

Strumento di Attuazione: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX n. 2 Monte Mario - Citta' da ristrutturare

MUNICIPIO: XIV

CARTA DELLA QUALITA': NULLA

RETE ECOLOGICA: NULLA

In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2.

Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione:

PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui il cespite oggetto della presente perizia fa parte, è stato costruito con progetto n.28871/55, giusta licenza n.1245 A.R. del 6/10/1955 e successiva licenza di abitabilità n.675 del 11.05.1957.

Tra lo stato attuale rilevato dell'unità in esame ed il grafico di progetto approvato, l'immobile presenta alcune difformità:

- 1) Nel grafico di progetto, il locale è suddiviso (nel senso della profondità) in due ambienti, di cui il primo, individuato come negozio, si trova a livello del piano strada ed il secondo, individuato come retro negozio con servizio igienico, si trova a quota ribassata di circa 150 cm.
Di fatto attualmente il locale principale, da cui si accede direttamente dalla strada, si presenta interamente al di sotto del piano stradale di circa 80 cm e l'ambiente secondario ed il servizio igienico, addossati sul lato lungo al locale principale, sono situati ad una quota di calpestio di circa 20 cm superiore rispetto al locale principale di accesso (quindi di circa 60 cm sotto al livello stradale);
- 2) L'altezza netta utile interna è di circa 2,90 m per l'ambiente principale e di circa 2,70 m per l'ambiente secondario ed il bagno, contro i 3,10 m di altezza indicati in progetto;
- 3) Nel grafico di progetto approvato, l'immobile presenta una consistenza inferiore rispetto a quella attuale, risultando variate le posizioni dei divisori interni al piano seminterrato;
- 4) Il corpo di fabbrica al piano terreno, in cui sono inseriti i cinque locali commerciali incluso quello in oggetto, è stato realizzato più arretrato dal filo stradale rispetto a quanto rappresentato nel progetto.
- 5) Vi sono delle difformità di rappresentazione delle finiture e delle cornici nel disegno del prospetto di progetto dell'unità immobiliare, rispetto allo stato di fatto;

Dal confronto con la planimetria catastale di impianto, in atti dal 25.10.1957, successiva alla costruzione del fabbricato, l'immobile risulta correttamente rappresentato nella sua effettiva consistenza, anche se vi sono alcune imprecisioni nella rappresentazione grafica:

- 1) Non è rappresentata la scala situata all'ingresso che collega il piano stradale con la quota di calpestio interna del locale;
- 2) Non è correttamente rappresentata la sagoma esterna: la parete esterna del bagno, corrispondente al filo esterno della facciata del fabbricato, risulta maggiormente arretrata rispetto al disegno e di conseguenza la

parete di fondo dei due ambienti non è allineata, al contrario di quanto rappresentato nell'elaborato catastale.

Ai fini della regolarizzazione edilizia delle difformità descritte, la normativa prevede il deposito di una S.C.I.A. a sanatoria - accertamento di Conformità ex art. 36 del DPR 380/01 i cui costi sono di seguito calcolati:

- Reversale per i diritti di istruttoria;
- Pagamento delle oblazioni e delle sanzioni: La sanzione per la sanatoria delle modifiche di facciata e di sagoma e delle modifiche della quota del piano di calpestio, è pari a tre volte il contributo sul costo di costruzione, come derivante da apposito computo metrico-estimativo redatto sotto forma di perizia giurata da un professionista abilitato;
- Redazione degli elaborati grafici e delle necessarie relazioni tecniche asseverate;
- Successivo aggiornamento della planimetria catastale.

I costi totali, comprensivi di costi tecnici, diritti di istruttoria, sanzioni, oblazioni per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in cifra tonda stimano intorno a 15.000,00 euro, che verranno decurtati dal valore finale di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La scrivente ha richiesto al condominio di fornire la situazione contabile aggiornata da cui risulta al 6/5/2026 un debito pari a 1.025,80 euro per le annualità 2025/2026.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA TERESA GNOLI n. 36A , piano Terra
L'immobile consiste in un locale commerciale, dotato di servizio igienico, sito al piano terreno di una palazzina a destinazione residenziale di cinque piani fuori terra, oltre lavatoi comuni al piano copertura. I cinque locali commerciali al piano terreno, appartenenti al fabbricato di Via Teresa Gnoli, ciascuno con accesso indipendente e diretto dalla strada, sono inclusi in un corpo di fabbrica di un solo livello fuori terra addossato all'edificio principale. L'edificio è ubicato nel Comune di Roma, nel quadrante nord-occidentale della città, all'interno del Municipio XIV, nel quartiere Monte Mario – Trionfale. L'area urbana periferica è caratterizzata da un tessuto edilizio consolidato, sviluppatosi prevalentemente nella seconda metà del Novecento, lungo la direttrice infrastrutturale di via Trionfale. Via Teresa Gnoli si configura come strada a traffico locale, priva di funzioni di attraversamento primario, caratterizzata da una bassa intensità veicolare e una buona qualità ambientale, prevalentemente residenziale. Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di altezza media, risalenti prevalentemente agli anni 1950-1970; Sono presenti attività commerciali di vicinato e servizi di quartiere (istruzione, esercizi commerciali). Nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di importanti polarità urbane, come il Policlinico Universitario Agostino Gemelli e l'Ospedale San Filippo Neri, che contribuiscono al valore funzionale dell'area. I collegamenti principali avvengono con trasporto su gomma attraverso la Via Trionfale. I collegamenti ferroviari regionali sono favoriti tramite la vicinanza con le stazioni di Monte Mario e San Filippo Neri (linea FL3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.400,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2025, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI) Codice zona: D69, Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI,

Destinazione: Negozi , stato conservativo normale min. 1.300,00 €/mq max. 1.900,00 €/mq; In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, in considerazione della età del fabbricato e della posizione non molto favorevole su via pubblica a scarsa vocazione commerciale, la sottoscritta Esperta/CTU ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.400,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 50,00 x €/mq 1.400,00 = € 70.000,00. Cui verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA TERESA GNOLI n. 36A piano Terra	50,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
Valore di stima:					€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 48.000,00

Dando atto che l'elaborato peritale è stato trasmesso in bozza alle parti in data 11.05.2026 e che, entro il termine assegnato, non sono pervenute osservazioni, assolto il proprio mandato, la sottoscritta "Esperto ex art. 568 c.p.c." deposita la presente relazione di stima, oltre allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 06/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela

ALLEGATI

- ALL.01.1_Atto vendita del 08.10.2003_rep.22867 racc.7528
- ALL.01.2_nota di trascr. atto gilardoni del 08.10.2003
- ALL.02_nota di trascr. atto gilardoni del 17.01.2012
- ALL.03_Atto vendita del 25.06.2012_rep.39846 racc.15147
- ALL.04_Planimetria Catastale F.189 p.122 sub.2
- ALL.05_Visura Catastale F.189 p.122 sub.2
- ALL.06_Ispezione ipotecaria
- ALL.07_Ispezione ipotecaria F.189 p.122 sub.2
- ALL.08.1_Elab.Grafico Progetto approvato 28871_1955
- ALL.08.2_Documentazione Progetto approvato 28871_1955
- ALL.09.1_REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ALL.09.2 ESTRATTO CONTO
- ALL.10_Report fotografico

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA TERESA GNOLI n. 36A, piano Terra
 L'immobile consiste in un locale commerciale, dotato di servizio igienico, sito al piano terreno di una palazzina a destinazione residenziale di cinque piani fuori terra, oltre lavatoi comuni al piano copertura. I cinque locali commerciali al piano terreno, appartenenti al fabbricato di Via Teresa Gnoli, ciascuno con accesso indipendente e diretto dalla strada, sono inclusi in un corpo di fabbrica di un solo livello fuori terra addossato all'edificio principale. L'edificio è ubicato nel Comune di Roma, nel quadrante nord-occidentale della città, all'interno del Municipio XIV, nel quartiere Monte Mario - Trionfale. L'area urbana periferica è caratterizzata da un tessuto edilizio consolidato, sviluppatosi prevalentemente nella seconda metà del Novecento, lungo la direttrice infrastrutturale di via Trionfale. Via Teresa Gnoli si configura come strada a traffico locale, priva di funzioni di attraversamento primario, caratterizzata da una bassa intensità veicolare e una buona qualità ambientale, prevalentemente residenziale. Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di altezza media, risalenti prevalentemente agli anni 1950-1970; Sono presenti attività commerciali di vicinato e servizi di quartiere (istruzione, esercizi commerciali). Nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di importanti polarità urbane, come il Policlinico Universitario Agostino Gemelli e l'Ospedale San Filippo Neri, che contribuiscono al valore funzionale dell'area. I collegamenti principali avvengono con trasporto su gomma attraverso la Via Trionfale. I collegamenti ferroviari regionali sono favoriti tramite la vicinanza con le stazioni di Monte Mario e San Filippo Neri (linea FL3).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX n. 2 Monte Mario - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA. In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Nell'area in esame non sussistono vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 658/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA TERESA GNOLI n. 36A , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 189, Part. 122, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nelle parti interne in stato di conservazione buono-normale considerata la datazione delle finiture, il servizio igienico è invece in pessimo stato, completamente da ristrutturare. Sui soffitti si rinvennero tracce di pregresse infiltrazioni, provenienti dal lastrico di copertura, apparentemente risolte-asciutte al momento del sopralluogo. La parti esterne sono in stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	L'immobile consiste in un locale commerciale, dotato di servizio igienico, sito al piano terreno di una palazzina a destinazione residenziale di cinque piani fuori terra, oltre lavatoi comuni al piano copertura. I cinque locali commerciali al piano terreno, appartenenti al fabbricato di Via Teresa Gnoli, ciascuno con accesso indipendente e diretto dalla strada, sono inclusi in un corpo di fabbrica di un solo livello fuori terra addossato all'edificio principale. L'edificio è ubicato nel Comune di Roma, nel quadrante nord-occidentale della città, all'interno del Municipio XIV, nel quartiere Monte Mario - Trionfale. L'area urbana periferica è caratterizzata da un tessuto edilizio consolidato, sviluppatosi prevalentemente nella seconda metà del Novecento, lungo la direttrice infrastrutturale di via Trionfale. Via Teresa Gnoli si configura come strada a traffico locale, priva di funzioni di attraversamento primario, caratterizzata da una bassa intensità veicolare e una buona qualità ambientale, prevalentemente residenziale. Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di altezza media, risalenti prevalentemente agli anni 1950-1970; Sono presenti attività commerciali di vicinato e servizi di quartiere (istruzione, esercizi commerciali). Nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di importanti polarità urbane, come il Policlinico Universitario Agostino Gemelli e l'Ospedale San Filippo Neri, che contribuiscono al valore funzionale dell'area. I collegamenti principali avvengono con trasporto su gomma attraverso la Via Trionfale. I collegamenti ferroviari regionali sono favoriti tramite la vicinanza con le stazioni di Monte Mario e San Filippo Neri (linea FL3).		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA su opzione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		