TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pierluigi Trifilio, nell'Esecuzione Immobiliare 1200/2023 del R.G.E.

contro

ESECUTATO
omissis

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

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....4
- Dati Catastali....5
- Stato conservativo....5
- Parti Comuni....5
- Servitù, censo, livello, usi civici....6
- Caratteristiche costruttive prevalenti....6
- Stato di occupazione....7
- Provenienze Ventennali....7
- Formalità pregiudizievoli....7
- Normativa urbanistica....8
- Regolarità edilizia....8
- Vincoli od oneri condominiali....8

Stima / Formazione lotti....9

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

INCARICO

In data 27/11/2024, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - piazza Monte Baldo, 10, piano terra (Coord. Geografiche: 41°56'13.6"N 12°32'01.6"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è un negozio con vetrina su strada, sito nel Comune di Roma, al civico 10 di Piazza Monte Baldo.

Piazza Monte Baldo si trova nella zona di Monte Sacro, anche nota come Città Giardino Aniene, quartiere semicentrale Nord della città di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

Monte Sacro è il sedicesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XVI nella toponomastica comunale, corrispondente alla zona urbanistica 4A del Municipio Roma III di Roma Capitale e confina a nord con le zone Val Melaina e Casal Boccone, a est con il quartiere Monte Sacro Alto, a sud con i quartieri Pietralata e Nomentano, a ovest con il quartiere Trieste.

La zona è delimitata da tre assi viari: via Nomentana a sud, viale Ionio a nord e la circonvallazione Salaria a ovest.

Negli anni venti si progettò, al di fuori del Piano Regolatore di Roma, una "*Città giardino*", composta da costruzioni con struttura a villini inseriti nel verde, e con servizi indipendenti: scuola, chiesa, ufficio postale, parco pubblico. Nonostante parte dei villini originari siano stati sostituiti negli anni '50 e '60 da palazzine più moderne e intensive (mediamente comunque non oltre i 4/5 piani) il quartiere conserva l'impostazione urbanistica originaria, e sulla stessa piazza Monte Baldo e sui viali adiacenti (Viale Adriatico, Viale Carnaro, via Gargano) sono presenti molti degli edifici originari sia residenziali che monumentali.

Nella zona sono presenti spazi verdi (in particolare in prossimità dell'alveo del fiume Aniene, che scorre a breve distanza), scuole pubbliche e private e i principali servizi, oltre a un'alta concentrazione di attività commerciali e di intrattenimento.

Con la viabilità privata del quartiere si raggiunge rapidamente sia il Grande Raccordo Anulare (uscita 11 Nomentana a circa 5 chilometri) che il centro. Il quartiere è collegato con il trasporto pubblico al centro della città sia mediante linee di autobus urbane che con la linea metropolitana B1 (fermata Conca d'Oro a 700 metri).

La struttura sanitaria di riferimento è l'Azienda ospedaliera Sandro Pertini, dotata di Pronto Soccorso H24.

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

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - piazza Monte Baldo, 10, 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:

- Esecutato (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: omissis
  Nato a omissis

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- omissis (Usufrutto 1/1)
  Codice fiscale: omissis
  Nato a omissis

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

- Esecutato (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Il negozio confina con piazza Monte Baldo e con i negozi civici 9 e 11, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	16,40 mq	19,60 mq	1	19,60 mq	3,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**19,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,60 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Al netto del diverso metodo di calcolo la superficie rilevata sui luoghi è congruente con quella indicata al Catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 14/04/1981	ESECUTATO, Diritto di Proprietà per 3/8, omissis, Diritto di Proprietà per 3/8, omissis, nato a omissis, Diritto di Proprietà per 2/8	Catasto **Fabbricati** Fg. 276, **Part. 94, Sub. 2**, Zc. 3, Categoria C1, Cl.5 Cons. 22 mq, Rendita € 1.066,90 Piano terra IMMOBILE PREDECESSORE
Dal 14/04/1981 al 16/11/2011	ESECUTATO, Diritto di Proprietà per 3/8, omissis, Diritto di Proprietà per 3/8, omissis, nato a omissis, Diritto di Proprietà per 2/8	Catasto **Fabbricati Fg. 276, Part. 271, Sub. 503**, Zc. 3, Categoria C1, Cl.5 Cons. 22 mq, Rendita € 1.066,90 Piano terra

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

Dal 16/11/2011 al 18/11/2011	ESECUTATO, Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati Fg. 276, Part. 271, Sub. 503**, Zc. 3, Categoria C1, Cl.5 Cons. 22 mq, Rendita € 1.066,90 Piano terra giusta RETTIFICA DI INTESTAZIONE ATTUALITÀ del 16/11/2011 Sede ROMA (RM) Registrazione – PUBB. TEST. NOT omissi REP 2971 24/11/1981 Voltura n. 78644.1/2011
Dal 18/11/2011 ad oggi	ESECUTATO Codice fiscale: omissis e omissis Usufrutto 1/1 Codice fiscale: omissis	Catasto **Fabbricati** **Fg. 276, Part. 271, Sub. 503**, Zc. 3, Categoria C1, Cl.5 Cons. 18 mq, Superficie catastale 21 mq Rendita € 872,92 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Sezione	Dati identificativi Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	276	271	503	3	C1	5	18	21 mq	872,92 €	terra	

Catasto terreni (CT)

Foglio	Dati identificativi Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
276	271									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

L'immobile è risultato sui luoghi sostanzialmente conforme a come rappresentato in planimetria catastale, al netto della conformazione della vetrina lato strada: sui luoghi è una intera parete vetrata con porta sempre in vetro mentre in planimetria catastale è rappresentato un muro con infisso vetrato e porta di accesso.

Al netto del diverso metodo di calcolo la superficie rilevata sui luoghi si ritiene sia congruente con quella indicata al Catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo insieme è in stato conservativo nella media della zona.

Il negozio oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava adibito ad agenzia immobiliare (con contratto di locazione) e appariva buono in stato conservativo, con finiture interne di recente fattura.

Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia e apparentemente funzionanti, ed è presente un condizionatore.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente nei tempi stabiliti.

L'immobile è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario della nuda proprietà dovrà, come anticipato, provvedere a ad acquisire i certificati degli impianti dell'immobile. Si tiene conto di tale mancanza nella decurtazione percentuale.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano terreno dell'edificio costituente il Condominio di Piazza Monte Baldo 8.

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso:

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

- il vigente Regolamento condominiale (datato 18/11/1989) con correlato verbale d'assemblea;
- il preventivo della gestione ordinaria 2025 con la ripartizione distinta tra proprietario e conduttore;
- gli estratti conto del 19/03/2025 sempre distinti tra proprietario e conduttore.

Ha inoltre comunicato che non sono previsti lavori straordinari imminenti, che non vi sono cause in corso, che non vi sono servitù note e che i negozi (tra cui rientra l'immobile oggetto di perizia) sono esclusi dalla rendita dell'appartamento condominiale come previsto dal regolamento condominiale.

Nel regolamento sono citate le seguenti parti comuni a tutti i condomini (quindi anche ai proprietari dei negozi): l'area su cui sorge il fabbricato, le fondamenta, le strutture portanti, i muri maestri di ambito e di spina, l'impianto di smaltimento delle acque bianche e nere, l'impianto di adduzione dell'acqua potabile fino all'inizio della distribuzione interna. I negozi partecipano della sola tabella A.

La futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare in ogni caso gli usi e le consuetudini il Regolamento di Condominio, in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle parti comuni, e a partecipare alle relative spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato. Non si rilevano usi civici. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, con accesso dal civico 8 di piazza Monte Baldo, è composto da cinque piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato ed al lastrico solare; l'edificio nel complesso è prevalentemente residenziale.

Sul fronte verso la piazza dall'edificio, al livello stradale, è presente un blocco avanzato ad un solo piano occupato da negozi con vetrina affacciata sul marciapiede pedonale. Tale blocco ha struttura in cemento armato e muratura e copertura a terrazzo in cemento armato e laterizi (confronta anche descrizione in perizia giurata associata alla domanda di Condono - in allegato 12). Le facciate presentano finiture in intonaco tinteggiato.

Al civico 10 della piazza è presente la vetrata con porta di accesso (sempre in vetro), con struttura in ferro verniciato e serranda apribile di protezione.

Il negozio è costituito da un ambiente principale dotato di un piccolo bagno sul fondo. Entrambi gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica di recente fattura; le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato con effetti decorativi materici di pregio, il soffitto, con altezza interna di 3 metri ca. è rifinito in intonaco tinteggiato; il servizio igienico è parzialmente piastrellato con ceramica sulle pareti, è dotato di lavabo e wc con scarico esterno. Nel bagno è presente una piccola finestra alta (luce) con apertura a vasistas. La porta interna è in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato nel bagno.

Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia e apparentemente funzionanti, ed è presente un piccolo scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria del bagno; nell'ambiente principale è presente una unità di condizionamento.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio è locato con contratto registrato alla Società che lo ha adibito ad Agenzia Immobiliare. Poiché è oggetto di esecuzione la solo nuda proprietà dell'immobile il contratto non influisce sulla procedura, in quanto in capo all'Usufruttuario. Il canone di locazione resta a beneficio dell'Usufruttuario, il cui diritto non è oggetto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1959 al 15/04/1970	omissis (costruttore), Diritto di Proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio omissis	29/04/1959	676	107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/05/1959	17722	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/1970 al 14/04/1981	omissis, nata ad omissis Diritto di Usufrutto per 1/1, omissis, nata a omissis Diritto di nuda Proprietà per 1/1	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			15/04/1970		
Dal 14/04/1981 al 16/11/2011	Esecutato, nato omissis Diritto di Proprietà per 1/1	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/06/1981	42736	32343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2011 ad oggi	Esecutato, nato a omissis Diritto di nuda Proprietà per 1/1 omissis, nato a omissis il , Diritto di Usufrutto per 1/1	Trasferimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio omissis	16/11/2011	40504	13610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/12/2011	137317	87390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto di provenienza del 1959 (Notaio omissis - atto del 25/04/1959 Rep. 676 – Racc. 107) il sig. omissis (nonno della parte Esecutata) acquistava il bene dal costruttore dell'edificio. Nell'anno 1970 con successione per morte di omissis l'immobile passa alla omissis (usufrutto) ed alla omissis (nuda proprietà) - omissis dell'Esecutato.

Venuta a mancare omissis, alla parte Esecutata omissis, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile (identificatici precedenti - Foglio 276 Particella 94 Subalterno 2) è pervenuta per successione di omissis devoluta per testamento.

Successivamente con atto di donazione accettata del 18/11/2011 (Repertorio 40504/13610 - Notaio omissis) trascritto il 12/12/2011 l'Esecutato (omissis) ha trasferito la quota pari all'intero usufrutto dell'immobile (Foglio 276 Particella 271 Subalterno 503 – attuale identificativo) al omissis.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al **18/03/2025**, sono risultate le seguenti formalità:

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

1. TRASCRIZIONE del 12/12/2011 - Registro Particolare 87390 Registro Generale 137317 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 40504/13610 del 18/11/2011 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 24/11/2023 - Registro Particolare 105045 Registro Generale 142474 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 36273 del 19/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel **Piano Regolatore del Comune di Roma** l'area ricade in Sistema insediativo - Sistema insediativo - Città storica - Tessuti (cfr. SR 1:5000) Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

Carta Qualità: FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI Città-giardino Aniene CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti TIPOLOGIA: quartieri e insediamenti residenziali

Zona OMI: D11/Periferica/MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)

Suddivisione Toponomastica: QUARTIERE XVI - MONTE SACRO

Zona urbanistica: ZONA 4A – Monte Sacro - Municipio Roma III (ex Municipio IV) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptpr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptpr_b: Aree Urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel suo insieme è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n.2360 del 05/10/1953, che autorizzava il Progetto di Variante per un villino n. 18080 del 15/07/1953.

In tale progetto non erano però previsti tutti gli attuali negozi su strada, ma ne erano previsti soltanto tre (confronta denuncia dei Vigili Urbani del 23/12/1954 in allegato 11).

Per il negozio oggetto di perizia è stato richiesto nell'anno 1987 e rilasciato il 08/06/1998 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115651, per nuova costruzione con destinazione d'uso commerciale per complessivi mq 16 sull'immobile sito in Roma, Piazza Monte Baldo 10 conformemente all'accatastamento (planimetria catastale originale in allegato 12.2, - precisando che tale planimetria è poi stata sostituita dalla attuale in occasione del riallineamento con cambio del subalterno, senza sostanziali modifiche di quanto rappresentato).

Il negozio risulta complessivamente conforme a tale planimetria originaria autorizzata con la succitata sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti limitati oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali per l'immobile (proprietà e locatario)

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 280,00

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

Le spese condominiali (come da ultimo bilancio preventivo – salvo ulteriori spese e bilanci) sono prevalentemente in carico al conduttore (afferente all'usufrutto non oggetto di pignoramento), con una spese annua a carico della nuda proprietà pari ca a 10 euro circa annui.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - piazza Monte Baldo, 10, piano terra

  L'immobile oggetto della presente perizia è un negozio (unico ambiente e bagno) con vetrina su strada, sito nel Comune di Roma, al civico 10 di Piazza Monte Baldo. Piazza Monte Baldo si trova nella zona di Monte Sacro, anche nota come Città Giardino Aniene, quartiere semicentrale Nord della città di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. Monte Sacro è il sedicesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XVI nella toponomastica comunale, corrispondente alla zona urbanistica 4A del Municipio Roma III di Roma Capitale e confina a nord con le zone Val Melaina e Casal Boccone, a est con il quartiere Monte Sacro Alto, a sud con i quartieri Pietralata e Nomentano, a ovest con il quartiere Trieste. La zona è delimitata da tre assi viari: via Nomentana a sud, viale Ionio a nord e la circonvallazione Salaria a ovest. Negli anni venti si progettò, al di fuori del Piano Regolatore di Roma, una "*Città giardino*", composta da costruzioni con struttura a villini inseriti nel verde, e con servizi indipendenti: scuola, chiesa, ufficio postale, parco pubblico. Nonostante parte dei villini originari siano stati sostituiti negli anni '50 e '60 da palazzine più moderne e intensive (mediamente comunque non oltre i 4/5 piani) il quartiere conserva l'impostazione urbanistica originaria, e sulla stessa piazza Monte Baldo e sui viali adiacenti (Viale Adriatico, Viale Carnaro, via Gargano) sono presenti molti degli edifici originari sia residenziali che monumentali. Nella zona sono presenti spazi verdi (in particolare in prossimità dell'alveo del fiume Aniene, che scorre a breve distanza), scuole pubbliche e private e i principali servizi, oltre a un'alta concentrazione di attività commerciali e di intrattenimento. Con la viabilità privata del quartiere si raggiunge rapidamente sia il Grande Raccordo Anulare (uscita 11 Nomentana a circa 5 chilometri) che il centro. Il quartiere è collegato con il trasporto pubblico al centro della città sia mediante linee di autobus urbane che con la linea metropolitana B1 (fermata Conca d'Oro a 700 metri). La struttura sanitaria di riferimento è l'Azienda ospedaliera Sandro Pertini, dotata di Pronto Soccorso H24.

  Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 276, Particella 271, Subalterno 503, Zona censuaria 3, Categoria C1

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

  Il valore di nuda proprietà viene calcolato sulla base del **valore di mercato** (quale somma del valore di usufrutto e della nuda proprietà) il quale è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per comparazione.

  Una volta apportati i correttivi si perviene al seguente valore di esecuzione, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo etc.

  Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

  - i comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare;
  - i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
  - le compravendite individuate sono recenti.

  Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1].

  PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 69.935

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

DECURTAZIONI

Non si rilevano decurtazioni (art. 568 cpc comma1)

CALCOLO VALORE DI MERCATO DI NUDA PROPRIETÀ

Tenuto dei seguenti dati di partenza:

Valore della piena proprietà: **€ 69.935**

Età dell'usufruttuario: **85 anni**

Coefficienti usufrutto **aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024**, (G.U. n. 305 del 31/12/2024)

Coefficiente moltiplicatore: **8**

Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: **2,50%** (tasso di interesse legale vigente: 2,00%)

si perviene ai seguenti valori:

- Valore usufrutto: € 13.987
- **Valore nuda proprietà**: **€ 55.948**

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE DELLA NUDA PROPRIETÀ

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato di nuda proprietà sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, **pari a ca. al 10%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente **valore di esecuzione immobiliare della nuda proprietà**:

LOTTO UNICO

NEGOZIO

€ 50.400 (dicasi EURO CINQUANTAMILAQUATTROCENTO/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Nuda proprietà del Negozio Roma (RM) - piazza Monte Baldo, 10, piano terra	19,60 mq	2.571,43 €/mq	€ 50.400	100,00%	€ 50.400
				Valore di stima:	€ 50.400

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

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 22/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

ELENCO ALLEGATI

[1] Stima per comparazione;

[2] Verbale di accesso;

[3] Estratto di mappa catastale;

[4] Visure storiche catastali;

[5] Planimetria catastale;

[6] Visura Ipotecaria e note;

[7] Atto di provenienza;

[8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);

[9] Planimetria con difformità rilevate;

[10] Elaborati fotografici;

[11] Documentazione edilizia – Licenza, stralci progetto, parere e stralci vari;

[12] Concessione edilizia in santoria e stralci fascicolo di sanatoria;

[13] Documentazione condominiale – Regolamento, bilancio preventivo, estratto conto e comunicazioni Amministratore.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2