TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1372/2019 del R.G.E.

promossa da

FFFFFFFFFF S.r.l.
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
Partita IVA: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF

contro

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFF il FFFFFFFFFF

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

AGGIORNAMENTO STIMA IMMOBILIARE

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

l sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita con la presente così come richiesto dall'Ill.mo Giudice nell'udienza del 03/12/2025, un integrazione peritale contenente l'aggiornamento della stima degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per l'udienza del 10/06/2026, da inviarsi due giorni prima alle parti.

Il valore di mercato degli immobili alla data attuale viene calcolato, aggiornando le quotazioni al tempo utilizzate come riferimento, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 4.300,00** a **€.5.600,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2025, stato conservativo "normale", Abitazioni signorili) (vedasi Allegato);

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", Appartamento Via Asmara, mq. 145, da ristrutturare, in vendita per **€. 869.000, €./mq. 5.993,10** (vedasi Allegato);

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", Appartamento Via Asmara, mq. 170, da ristrutturare, in vendita per **€. 720.000, €./mq. 4.235,29** (vedasi Allegato);

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 5.000,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Unico - Appartamento Roma (RM) - Via Asmara 21, scala b, interno 2, piano T-1, n. 2 box auto e n. 2 cantine	274,16 mq	5.000 €/mq	€ 1.370.800,00	€ 1.370.800,00	€ 1.370.800,00
				Valore di stima:	**€ 1.370.800,00**

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

€ 1.370.800,00 – (15%) €. 205.620,00 = €. 1.165.180,00

A tale importo è necessario detrarre i costi per la sanatoria e per il rispristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€. 20.001,24,** pertanto:

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

€. 1.165.180,00 – €. 20.001,24 = €. 1.145.178,76

L'importo di stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare aggiornato alla data attuale è pari quindi a €. 1.145.178,76

arrotondabile a **€. 1.145.000,00** Leggasi Euro unmilionecentoquarantacinquemila/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 05/06/2026

Allegati: quotazioni immobiliari

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio



Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da