
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1449/2017
del R.G.E. riunita a R.G.E. 58/2022

promossa da

Banca Generali S.p.A.

Codice fiscale: 00833240328

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12



INCARICO

All'udienza del 20/07/2018, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, con aggiornamento disposto all'udienza del 16/12/2021.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Aristide Sartorio n.27, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un negozio con accesso in corrispondenza del civico 27 di Via Giulio Aristide Sartorio, nel quartiere Ardeatino di cui all'odierno Municipio VIII, nel quadrante sud della città. Lo stabile in cui insiste l'immobile, edificato negli anni '50 ed identificante la palazzina "A" di un complesso costituito da quattro edifici contigui, presenta sei piani fuori terra; al piano strada, oltre all'accesso all'androne condominiale, si individuano diversi esercizi commerciali, ivi incluso quello di cui al bene in oggetto, adibito ad enoteca. L'immobile, provvisto di vetrina d'ingresso prospiciente sull'antistante marciapiede, si compone di un primo ampio vano di esposizione e, sul retro, di un andito che conduce tanto alla zona servizi (antibagno e servizio igienico), sita sul fondo del locale, quanto alla scala metallica di accesso al piano interrato, adibito a magazzino.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Aristide Sartorio n.27, piano T-S1

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:

- *** (Proprietà 1/3)

Codice fiscale ***



- *** (Proprietà 1/18)

Codice fiscale ***

- *** (Proprietà 1/18)

Codice fiscale: ***

- *** (Proprietà 1/18)

Codice fiscale: *** ***

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- *** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti, complessivamente pari a 1/2:

Il Sig. *** è proprietario in quota pari a 1/3 della porzione in oggetto in forza di successione in morte di *** (padre), nato *** e deceduto il *** 2, la cui eredità si è devoluta per 1/3 in favore del debitore suddetto (figlio) nonché, per l'ulteriore quota di 1/3 cadauna, in favore di *** (figlia) e *** (coniuge).

Successivamente, stante il decesso di *** , occorso in data 0* * (Denuncia di successione Rep. *** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data *** di formalità) nonché la rinuncia all'eredità da parte del debitore *** i, la quota della suddetta si è devoluta in favore di ***

*** ** i per la quota pari a 3/18 nonché in favore di *** (nipoti in linea retta in rappresentazione di *** , figlio e chiamato rinunciatario) per la quota pari a 1/18 cadauno.



A seguire, la Banca Generali S.p.A., ha impugnato ex art.524 c.c la summenzionata rinuncia all'eredità (domanda giudiziale trascritta con form.53694 del 31/07/2020) dinanzi al Tribunale di Roma, il quale ha accolto la domanda con Sentenza n.15903/2020 del 22/10/2020 (versata in atti).

Stante l'inefficiacia rispetto al precedente della rinuncia all'eredità del Sig. *** , il creditore ha pignorato, con ulteriore procedimento identificato con RGE 58/2022 (riunito all'originario RGE 1449/2017), anche la quota pari a 3/18 pervenuta per rappresentazione ai figli e coesecutati *** di talché i diritti posti in vendita sono ad oggi individuabili nella quota complessiva pari a 1/2 della proprietà.

In merito alla provenienza del bene in capo al già citato dante causa *** , la stessa si individua nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico Federici in Roma (Rep. n. 53484/Racc. 11538 del 02/03/1973 - allegato n°4/a); è stata altresì acquisita anche la provenienza in favore del dante causa Sig. *** dalla ***

*** ovvero l'atto di compravendita a rogito del Notaio Domenicoantonio Novello in Albano Laziale (Rep. n.11219/ Racc. n.5884 del 26/06/1956 - allegato n°4/b).

CONFINI

L'unità confina con: distacco su Via Giulio Aristide Sartorio (marciapiede), negozi contigui con accesso rispettivamente dai civici 23-25 e 29-31 della medesima via, salvo altri.

Nell'atto di provenienza del bene (allegato n° 4/a) sono riportati i seguenti confini: "Via Sartorio, Negozio D, palazzina D-E e scala, negozio B, salvi altri".

Nell'ulteriore e precedente provenienza in capo al dante causa (allegato n° 4/b) per l'unità, identificata come negozio C, sono riportati per il piano terra i seguenti confini: "a sud Via di Piano Regolatore, a est negozio D, a nord palazzina D-E e scala, a ovest negozio B e scala, al di sopra appartamento interno 2" e per il piano scantinato i seguenti confini "terrapieno della via di piano regolatore, locale caldaia, corridoio e scala condominiale, vano ascensore, cantina sottostante al negozio B".

I confini rilevabili dalla planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 26/02/1973, risultano essere i seguenti: "Via Aristide Sartorio, proprietà Società *** (allegato n°2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	38,00 mq	43,20 mq	1,00	43,20 mq	3,20 m	T
Sottonegozio (magazzino)	19,60 mq	22,90 mq	0,25	5,72 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,92 mq		

Il bene, tanto in funzione della consistenza metrica quanto della configurazione morfologica, non risulta essere comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 ***		Catasto Fabbricati Fg. 843, Part. 437, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1



	Cl.5, Cons. 41 m ² Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 19/09/2003	Catasto Fabbricati Fg. 843, Part. 437, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 41 m ² Rendita € 1.505,52 Piano T-S1
Dal 19/09/2003 al 10/08/2012	Catasto Fabbricati Fg. 843, Part. 437, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 41 m ² Rendita € 1.505,52 Piano T-S1
Dal 10/08/2012 al 02/10/2017	Catasto Fabbricati Fg. 843, Part. 437, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 41 m ² Rendita € 1.505,52 Piano T-S1
Dal 02/10/2017 al 13/12/2018	Catasto Fabbricati Fg. 843, Part. 437, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 41 m ² Rendita € 1.505,52 Piano T-S1
Dal 13/12/2018 al 04/12/2024	Catasto Fabbricati Fg. 843, Part. 437, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 41 m ² Superficie catastale Totale: 54 mq Rendita € 1.505,52 Piano T-S1





In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata alla perizia (allegato n°3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	843	437	5	4	C1	5	41 m ²	54 mq	1505,52 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 26/02/1973 - allegato n°2) che risulta essere, fatte salve contenute discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale, come da elaborati fotografici allegati; parimenti dicasi per il fabbricato di cui l'unità è parte (allegato n°13).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è sito nella zona semicentrale di Tormarancia, zona urbanistica 11E del Municipio Roma VIII (ex Municipio Roma XI), nel quadrante sud della città. Trattasi di tessuto, ricompreso nel quartiere Q.XX Ardeatino, edificato a partire dalle originarie borgate sorte negli anni '30 e oggetto di una progressiva edificazione improntata al risanamento urbano dei nuclei spontanei nel dopoguerra.

Lo stabile in cui insiste l'immobile è ubicato ad angolo tra Piazza Federico Marcello Lante, ove in corrispondenza del civico 27 si attesta l'ingresso al cortile condominiale, e l'asse viario di Via Giulio Aristide Sartorio, lungo il quale, fronte strada, si attestano numerosi esercizi commerciali che occupano il piano terra dell'edificio.

Trattasi della "palazzina A" di un originario complesso costituito da quattro fabbricati (cd. Palazzine A



- D) ospitanti negozi al piano terra e residenze ai livelli superiori e i cui accessi condominiali si attestano sulla Piazza F. M. Lante succitata nonché sulle vicine Via Antonello da Messina e Via Nino Costa: il complesso presenta tuttora una corte lastricata interna accessibile da strada.

L'unità pignorata in esame, identificata come anzidetto al civico 27 di Via G. A. Sartorio, è ubicata in adiacenza a due contigui e distinti esercizi commerciali (civ.23-25 e 29-31), e risulta essere all'attualità adibita ad enoteca, con vendita al dettaglio di vini e prodotti gastronomici annessi.

Per il tramite di una porta ad anta unica insistente su una vetrina fronte strada, si perviene ad una prima porzione di locale, provvista di stigliature su misura ed adibita ad esposizione, pavimentata in listoni di gres effetto legno cm.60x15 e con altezza interna pari a ml.3,05 circa.

A seguire, alle spalle di una zona cassa/consumazione, si rileva un'ulteriore estensione del locale, rivestita perlopiù in lamiera metallica, sulla sua porzione terminale si attesta un antibagno, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in listoni di gres effetto legno, che immette nel servizio igienico, di altezza interna pari a ml.3,20; detto w.c., provvisto di finestra con infisso ligneo munita di grata, è pavimentato in gres cm.30x30 con rivestimento in mattonelle effetto mosaico fino ad un'altezza di ml.1,20.

Frontalmente rispetto all'antibagno ed in posizione baricentrica rispetto allo sviluppo del locale, si attesta un vano porta che immette sulla scala metallica d'accesso al sottostante piano interrato, di altezza interna pari a ml.3,20 circa.

Detto ambiente, adibito a magazzino, è pavimentato in gres cm.30x30, con pareti intonacate al rustico e tinteggiate e presa di luce sul fronte strada, provvista di tamponatura in vetromattone.

Si precisa da ultimo che in loco non è stata rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento, ma unicamente di climatizzazione; la proprietà ha fornito copia di alcune certificazioni relative agli impianti dell'unità (elettrico, messa a terra, insegna luminosa), nonché copia di una Scia di Apertura per l'esercizio di vicinato relativo all'attività commerciale ivi condotta (Prot. CM/2014/77317): il tutto accluso alla presente perizia (allegato n°7).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dei sopralluoghi esperiti unitamente al Custode (in data 18/12/2018, 20/05/2022 e 06/12/2024) all'interno del bene si rilevava il debitore di persona unitamente alla Sig.ra ***

***, in qualità di comodataria.

A seguito di ispezioni effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la sussistenza di un comodato ad uso gratuito registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Roma 6 in data 10/12/2014, con serie 3 al n.5113 dal debitore e dagli allora comproprietari in qualità di comodanti, in favore del succitato soggetto terzo (allegato n°12).

Detto comodato, pur essendo stato registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento, in funzione della natura e gratuità si ritiene non opponibile alla procedura e non se ne è pertanto tenuto conto in sede di stima, rimettendo tuttavia al GE la valutazione finale nel merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/197 10/08/2012	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Federici	02/03/1973	53484	11538
		Trascrizione			



Dal 10/08/2012 al 02/10/2017	***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/03/1973		22273
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2017	***		***		
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	***		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Rimandando al paragrafo Titolarità per quanto concerne il dettaglio delle provenienze in favore degli odierni esegutati, sotto il profilo della continuità delle trascizioni, si rileva quanto segue.

Il Sig. *** è proprietario in quota pari a 1/3 della porzione in oggetto in forza di successione in morte di *** (padre), la cui eredità si è devoluta per 1/3 in favore del debitore suddetto (figlio) nonché, per l'ulteriore quota di 1/3 cadauna, in favore di *** a *** (figlia) e *** (coniuge).

In merito alla denuncia di successione di *** , nella certificazione notarile versata in atti si evidenzia che la stessa, presentata a Roma il *** non è stata trascritta, ma con formalità n.57409 del 23/06/2021 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in favore del debitore esegutato nonché, con formalità n.46109 del 21/05/2024, in favore della comproprietaria non esegutata, mentre non risulta trascritta in favore della Sig *** .

Successivamente, stante il decesso di *** , occorso in data *** nonché la rinuncia all'eredità da parte del debitore *** , la quota della suddetta si è devoluta in favore



di *** per la quota pari a 3/18 nonché in favore di ***
*** (nipoti in linea retta in rappresentazione di *** , figlio e chiamato
rinunciatario) per la quota pari a 1/18 cadauno.
Nell'ultima relazione notarile versata in atti si evidenzia che con formalità n.62218 del 03/07/2024 (in
rettifica di precedente form.101920/2019) risulta trascritta accettazione dell'eredità contro ***
*** ed a favore della comproprietaria non eseguita Sig.ra *** (per la quota di
3/6) nonché per rappresentazione a favore dei succitati ***
(per la quota di 1/6 cadauno); non risultando tuttavia trascritta accettazione dell'eredità
di *** la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente
alla data di trascrizione del pignoramento non appare completa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/12/2024
(allegato n°11), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 03/08/2017
Reg. gen. 96002 - Reg. part. 65392
Quota: 1/3
A favore di Banca Generali S.p.A.
Documenti successivi correlati:
1 - Rettifica a TRASCRIZIONE
Reg. gen. 122104 - Reg. part. 86094
Presentazione n. 79 del 22/09/2022
Sezione D: *"La presente nota in rettifica di quella trascritta in data 03.08.2017 al n. 65392 di
formalita', nella quale veniva erroneamente attribuito al Signor***
, anziche quello corretto ***"*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI
CREDITORI**
Trascritto a Roma il 31/07/2020
Reg. gen. 77415 - Reg. part. 53694
A favore di Banca Generali S.p.A.
Contro ***
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 01/02/2022
Reg. gen. 10541 - Reg. part. 7416
Quota: 1/6
A favore di Banca Generali S.p.A.
Contro ***



NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1”.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l’immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR), e sullo stesso non risultano insistere vincoli dichiarativi o ricognitivi. Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°9 alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio di cui l’immobile fa parte è stato edificato in virtù di licenza n°3315 del 31/12/1953 (allegato n°5), rilasciata per la costruzione di quattro palazzine in Via Bonincontri - F. M. Lante, come da progetto n.22924/1953 (allegato n°6); per la palazzina A veniva successivamente presentata variante n.29272/1955 con licenza n°2381 del 21/10/1955.

Per il fabbricato veniva richiesto il rilascio del certificato di abitabilità con prot. n. 7810/1956: tuttavia, pur essendo stata rilevata la sussistenza di un primo parere favorevole dell'Ufficio di Igiene in data 18/07/1956, contenente tra gli altri specifico riferimento ai negozi (di cui si richiama la sussistenza di "un vano sottostante occupabile solo come magazzino"), reiterato altresì in data 08/10/1965 (anche qui richiamando tanto i negozi quanto gli annessi sottonegozi), per quanto desumibile in seguito a disamina del verbale di 2° visita di cui alla relazione di abitabilità (ove la Ripartizione V - Ispettorato edilizio evidenzia la sussistenza di difformità rispetto al progetto approvato benché non inerenti al bene de quo - allegato n°6), e risultando all'Ufficio preposto una reiezione al rilascio, deve presumersi che per la palazzina A all'attualità il certificato di agibilità non sia stato rilasciato.

In merito alla planimetria del piano terra come riportata nel progetto in variante assentito, la stessa risulta essere sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti (allegato n°2) già analizzata nel paragrafo "Dati catastali".

In analogia con quanto lì significato, si evidenzia che l'elaborato di progetto risulta essere, fatte salve contenute discrasie dimensionali che si ritengono ascrivibili a rappresentazione grafica, sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo.

In merito al sottonegozio si rileva che nel progetto succitato la planimetria del piano interrato del fabbricato non risulta rappresentata, pur essendo graficizzata, nella planimetria del piano terra di cui alla porzione in esame, la botola d'accesso al vano sottostante, in conformità con quanto rappresentato nell'elaborato catastale che, di contro, graficizza anche il sottonegozio.

Ciò premesso, risultando tuttavia la graficizzazione di un piano cantinato nella sezione del progetto assentito, nonché alla luce dei già richiamati riferimenti ai vani sottonegozi riportati nella documentazione acclusa al fascicolo di progetto acquisito presso l'Archivio del D.P.A.U., e nei limiti di quanto è possibile attestare sulla base della documentazione rinvenuta in atti, lo stesso si assume regolare sotto il profilo della legittimità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui il bene è parte è costituito in condominio, di cui si allega il Regolamento inoltrato dalla competente Amministrazione (allegato n°8). I costi di gestione e manutenzione ordinaria del bene risultano essere pari ad Euro 30,00 mensili circa; gli oneri condominiali insoluti al 25/11/2024 ammontano ad Euro 920,00 circa.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Aristide Sartorio n.27, piano T-S1

L'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un negozio con accesso in corrispondenza del civico 27 di Via Giulio Aristide Sartorio, nel quartiere Ardeatino di cui all'odierno Municipio VIII, nel quadrante sud della città. Lo stabile in cui insiste l'immobile, edificato negli anni '50 ed identificante la palazzina "A" di un complesso costituito da quattro edifici contigui, presenta sei piani fuori terra; al piano strada, oltre all'accesso all'androne condominiale, si individuano diversi esercizi commerciali, ivi incluso quello di cui al bene in oggetto, adibito ad enoteca. L'immobile, provvisto di vetrina d'ingresso prospiciente sull'antistante marciapiede, si compone di un primo ampio vano di esposizione e, sul retro, di un andito che conduce tanto alla zona servizi (antibagno e servizio igienico), sita sul fondo del locale, quanto alla scala metallica di accesso al piano interrato, adibito a magazzino. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 843, Part. 437, Sub. 5, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2024 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione a "negozi", oscillano tra un minimo di €/mq.1.800,00 ed un massimo di €/mq.2.700,00. In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore leggermente superiore a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.2.400,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente lo stato conservativo generale dell'unità e del fabbricato in cui la stessa è inserita, nonché l'affaccio diretto sull'asse di Via Sartorio; si è tenuto altresì conto del taglio contenuto, in termini di superficie del cespite, essendo noto che gli immobili con minore estensione hanno un prezzo per unità di superficie generalmente più elevato.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando i locali commerciali affini al bene de quo per l'estensione superficiaria e per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considerano i margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria, come da decurtazione a seguire.

In considerazione di tale fattispecie, con conseguente assenza della garanzia per vizi del bene venduto, al valore di partenza, pari ad Euro 117.000,00 in c.t., si ritiene opportuno applicare una decurtazione del valore di mercato del bene in misura pari al 10%: il valore finale del cespite risulta essere pertanto pari ad Euro 105.000,00 di talché la quota in vendita (1/2) è pari a **Euro 52.500,00 in c.t.**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (in c.t.)	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Giulio Aristide Sartorio n.27, piano T-S1	48,92 mq	2.400,00 €/mq	€ 117.000,00	50,00%	€ 58.500,00	€ 52.500,00
Valore di stima finale*:					€ 58.500,00	€ 52.500,00

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 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico del bene pignorato
- ✓ Allegato 2 – Planimetria catastale.
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile.
- ✓ Allegato 4 - Atti di provenienza (a/b).
- ✓ Allegato 5 - Licenza edilizia.
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto (stralcio).
- ✓ Allegato 7 - Documentazione fornita dal debitore (Scia comm., certif. impianti).
- ✓ Allegato 8 - Regolamento di Condominio.
- ✓ Allegato 9 - Visure urbanistiche (PRG – PTPR).
- ✓ Allegato 10 – Quotazioni OMI 1-2024 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie.
- ✓ Allegato 12 – Interrogazioni ADE/Comodato.
- ✓ Allegato 13 – Report elaborati fotografici.

