
TRIBUNALE DI ROMA

4^ SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E. – G. dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

**** **Omissis******

contro

**** **Omissis******

SOMMARIO

INCARICO.....	5
PREMESSA.....	5
DESCRIZIONE.....	5
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	5
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	5
BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.	6
LOTTI.....	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	6
Bene N° 1, N° 2 E N° 3	6
TITOLARITÀ	6
Bene N° 1, N° 2	6
Bene N° 3– CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.	7
CONFINI.....	7
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	7
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	7
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	7
CONSISTENZA.....	7
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	7
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	8
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	8
CRONISTORIA DATI CATASTALI	9
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	9
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	9
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	9
DATI CATASTALI	9
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	9

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	10
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	10
PRECISAZIONI	10
Bene N° 1, N° 2 E N° 3	10
STATO CONSERVATIVO.....	10
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	11
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	11
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	11
PARTI COMUNI.....	11
Bene N° 1, N° 2 E N° 3	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	11
Bene N° 1, N° 2 E N° 3	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
BENE N° 1 E N° 2.....	11
BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	12
PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
Bene N° 1 E N° 2	13
BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	13
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	14
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	14
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	14
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	14
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
Bene N° 1, N° 2 E N° 3	15
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	15
PREMESSA.....	15
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°	16
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°	18
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	20

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	20
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.....	20
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.....	21
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	21
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	21
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.....	21
BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.....	23
Bene N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.....	25
ELENCO ALLEGATI:.....	26

INCARICO

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma, PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale (negozi) ubicato a Roma (RM) - Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. 1, piano 2°.
- **Bene N° 2** - Locale ad uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. 2, piano 2°.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata Roma (RM) - Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. B, piano terra.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

L'immobile pignorato è un locale commerciale (un negozio) situato in Piazza Stefano Jacini n. 14-15, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della città, in zona Vigna Clara.

In particolare, il negozio pignorato (censito in catasto al fg 233, part 167, sub 525, già sub 23 e poi sub 505) si trova al 2° piano del centro commerciale, realizzato negli anni '50 del secolo scorso dalla ***** su progetto dell'Architetto Luigi Piccinato.

Detto centro commerciale (di cui è parte il cespite pignorato) è costituito da un unico corpo di fabbrica a inviluppo planimetrico pressoché rettangolare che si sviluppa su 5 piani fuori terra tra di loro collegati da due ascensori condominiali e da due vani-scale comuni e con i negozi affacciati su luminose balconate.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

L'immobile pignorato è un ufficio situato in Piazza Stefano Jacini n. 14-15, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della città, in zona Vigna Clara.

In particolare, il locale pignorato ad uso ufficio (censito in catasto al fg 233, part 167, sub 24, il quale era originariamente un locale commerciale che è stato poi oggetto di cambio d'uso) si trova al 2° piano del centro commerciale, realizzato negli anni '50 del secolo scorso dalla ***** su progetto dell'Architetto Luigi Piccinato.

Detto centro commerciale (di cui è parte il cespite pignorato) è costituito da un unico corpo di fabbrica a inviluppo planimetrico pressoché rettangolare che si sviluppa su 5 piani fuori terra tra di loro

collegati da due ascensori condominiali e da due vani-scale comuni e con i negozi affacciati su luminose balconate.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

L'immobile pignorato è una cantina situata in Piazza Stefano Jacini n. 14-15, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della città, in zona Vigna Clara.

In particolare, la cantina pignorata (censita in catasto al fg 233, part 167, sub 47 e denominata nella planimetria catastale locale "B") si trova al piano terra del centro commerciale, realizzato negli anni '50 del secolo scorso dalla ***** su progetto dell'Architetto Luigi Piccinato.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Lotto 1:** Bene N° 1 - Locale commerciale (negozio) ubicato a Roma (RM) - Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. 1, piano 2°.
- **Lotto 2:** Bene N° 2 - Locale ad uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. 2, piano 2°.
- **Lotto 3:** Bene N° 3 - Cantina ubicata Roma (RM) - Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. B, piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1, N° 2 E N° 3

Si attesta che la documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1, N° 2

Gli immobili pignorati appartengono a:

- ***Omissis*** (piena proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis***, esecutato (piena proprietà 1/1).

BENE N° 3- CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

L'immobile pignorato appartiene a:

- ***Omissis**** (piena proprietà 1/2).
Codice fiscale: ***Omissis****
- ***Omissis**** (piena proprietà 1/2).
Codice fiscale: ***Omissis****

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

- ***Omissis**** (piena proprietà 1/2).
- ***Omissis**** (piena proprietà 1/2).

Essendo pignorata la quota indivisa pari a ½ del diritto di proprietà ed essendo il bene indivisibile in natura (cosicché non è possibile separare dall'intero bene la quota spettante al debitore) lo stesso sarà messo in vendita per l'intero, salvo che -ai sensi dell'art 600 c.p.c.- il Giudice ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinato ex art. 568.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Il locale commerciale (censito in catasto al fg 233, part 167, sub 525, già sub 23 e 505) situato al secondo piano del centro commerciale di Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. 1, salvo se con altri, confina nel suo complesso: su due lati con il ballatoio comune e su un lato con il locale ad uso ufficio, int. 2 (sub 24).

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Il locale ad uso ufficio (censito in catasto al fg 233, part 167, sub 24) situato al secondo piano del centro commerciale di Piazza Stefano Jacini n. 14-15, int. 2, salvo se con altri, confina nel suo complesso: su un lato con il negozio int. 1 (sub 525) e su due lati con il ballatoio comune.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

La cantina pignorata (censita in catasto al fg 233, part 167, sub 47, denominata locale "B") situata al piano terra del centro commerciale di Piazza Stefano Jacini n. 14-15, salvo se con altri, confina nel suo complesso con l'area comune della porzione carrabile del centro commerciale (la c.d. galleria) con accesso (carrabile) dal civico 6, con il corridoio comune e con il locale cantina denominato "A".

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
--------------	------------------	--------------	--------------------------	--	-------

Negozio	61,1 mq	1,00	61,1 mq		2°
Totale superficie convenzionale:			61,0 mq		

Sulla base del rilievo effettuato il 17 febbraio 2025, l'immobile pignorato è risultato avere una superficie lorda complessiva di 61 mq, in cifra tonda, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'unità immobiliare, al 100 % la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà.

Si segnala che nel calcolo della predetta superficie convenzionale non è stata inclusa la parte retrostante del negozio pignorato, quella cioè che insiste su una porzione di ballatoio coperto comune, dato che detta porzione è stata abusivamente accorpata al negozio stesso, cioè è stata chiusa su tre lati con una tamponatura e su un quarto lato con una portafinestra (per essere più chiari, la porzione retrostante del ballatoio comune di circa 12 mq di superficie è stata chiusa e trasformata in volume abusivo -cioè non assentito- ed accorpata al negozio pignorato; inoltre, in una porzione di questo volume abusivo è stata realizzato il bagno a servizio dell'unità immobiliare).

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Ufficio	58,0 mq	1,00	58,0 mq		2°
Totale superficie convenzionale:			58,0 mq		

Sulla base del rilievo effettuato il 17 febbraio 2025, l'immobile pignorato è risultato avere una superficie lorda complessiva di circa 58,0 mq, in cifra tonda, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'unità immobiliare, al 100 % la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà.

BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Cantina	8,0 mq	0,35	2,8 mq		T
Totale superficie convenzionale:			3		

Sulla base del rilievo effettuato il 18 luglio 2025, l'immobile pignorato è risultato avere una superficie lorda complessiva di circa 8 mq, in cifra tonda, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'unità immobiliare, al 100 % la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà e una superficie convenzionale di 2,8 mq, avendo applicato un rapporto mercantile pari al 35% rispetto alla destinazione prevalente del centro commerciale (cioè rispetto ai negozi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2009	***Omissis*** (piena proprietà 1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 233, Part. 167, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C/1 Cl.10. consistenza 53 mq, Superficie catastale 64 mq Rendita € 4.141,42 Int. 1, piano 2°.

vedi visura storica catastale completa allegata.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2009	***Omissis*** (piena proprietà 1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 233, Part. 167, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A/10 Cl.3. consistenza 2 vani. Superficie catastale 34 mq Rendita € 1.848,92. Int. 2, piano 2°.

vedi visura storica catastale completa allegata.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2009	***Omissis*** (piena proprietà 1/2) ***Omissis*** (piena proprietà 1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 233, Part. 167, Sub. 47, Zc. 4 Categoria C/2 Cl.10 Consistenza 5 mq Rendita € 56,81 Piano T

vedi visura storica catastale completa allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	233	167	525	4	C/1	10	53 mq	64 mq	4.141,42 €	2°	

Corrispondenza catastale

La attuale planimetria catastale (datata 28/01/2019) del negozio pignorato non corrisponde con il suo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo. In particolare, l'immobile ha una diversa distribuzione interna dei suoi vani, ma, soprattutto, come già accennato nel paragrafo "Consistenza", la parte posteriore del ballatoio comune di circa 12 mq di superficie in corrispondenza del negozio stesso (che in planimetria catastale è stata rappresenta e denominata come passaggio condominiale) è invece stata abusivamente accorpata al negozio pignorato, essendo stato realizzato un volume non assentito (in particolare, in una porzione di questo volume abusivo era stato realizzato il bagno a servizio del negozio stesso).

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	233	167	24	4	A/10	3	2 vani	34 mq	1.848,92 €	2°	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'ufficio pignorato del 12/05/1986 non corrisponde con il suo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo. In particolare, l'immobile ha una diversa distribuzione interna dei vani e ha due porte (a vetro) d'ingresso all'immobile di fronte al ballatoio comune, quello che prospetta Piazza Jacini. Invece, nella rappresentazione catastale vi era una sola porta d'ingresso.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	233	167	47	4	C/2	10	5 mq		56,81 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale della cantina pignorata "locale B" -presentata in catasto il 14/04/1983- è sostanzialmente conforme con il suo stato di fatto attuale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1, N° 2 E N° 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Ho effettuato visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto del pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Nell'accesso del 17 febbraio 2025, il negozio pignorato (sub 525) era in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Nell'accesso del 17 febbraio 2025, l'ufficio pignorato (sub 24) era in normale stato manutentivo.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

Nell'accesso del 18/07/2025, la cantina "B" pignorata (sub 47) era in mediocre stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1, N° 2 E N° 3

I beni pignorati sono inseriti in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1, N° 2 E N° 3

Il centro commerciale di Piazza Stefano Jacini, compreso tra i civici 6 e 21 (di cui sono parte i beni pignorati), è costituito da un unico corpo di fabbrica a involucro planimetrico pressoché rettangolare, che si sviluppa su 5 piani fuori terra tra di loro collegati da due ascensori condominiali e da due vani-scale comuni con strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato. La facciata è caratterizzata da otto volte di copertura ribassate -visibili in prospetto- e da quattro lunghi ballatoi comuni aperti, che corrono ad anello introno al corpo di fabbrica, la cui parte anteriore prospiciente Piazza Jacini serve da disimpegno per il pubblico, mentre la parte posteriore dei ballatoi è di servizio per i locali commerciali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E N° 2

In occasione degli accessi effettuati:

- **II BENE 1** locale commerciale (censito in catasto al fg 233, part 167, sub 525) è risultato occupato dalla ***Omissis***, la quale ha consegnato:
 - copia di un contratto di locazione stipulato in data 30/10/2023 mediante il quale la ***Omissis*** (soggetto diverso dall' esecutato titolare del diritto di proprietà) le ha concesso in locazione sia il predetto locale commerciale sia il locale ad uso ufficio (fg 233, part 167, sub 24), sia un posto-auto (estraneo alla presente procedura), per la durata di 6 anni con decorrenza dal 1° novembre 2023 e per il canone di euro 2.000,00 mensili (2.400,00 dal 1° novembre 2025) oltre aggiornamento nella *"misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati"*.
 - contratto di comodato d'uso gratuito (sebbene intitolato *"contratto di locazione commerciale"*) (allegato) del 26/09/2023 mediante il quale l'esecutato, sig. ***Omissis*** ha appunto concesso in comodato gratuito alla ***Omissis*** il solo locale ufficio Sub 24

- **IL BENE 2:** ufficio censito col sub 24, è risultato in uso a uno studio medico, in forza di tre contratti (allegati) di “*utilizzo sede e fornitura servizi*” stipulati da tre professionisti con la ***Omissis*** il 24/10/2024, per un corrispettivo di 500 €/mese, ciascuno.

Il custode ha peraltro ricevuto dall’Agenzia delle Entrate un contratto di locazione tra ***Omissis*** e ***Omissis*** registrato il 23.10.23 che è parzialmente diverso da quello prodotto dalla *****.

In ogni caso, il GE, con provvedimento del 16 luglio 2025, ha sancito che i predetti contratti “*sono inopponibili alla procedura*”, cosicché gli immobili saranno stimati e subastati come liberi.

Determinazione del valore locativo medio e verifica della soglia di viltà

Il sottoscritto su richiesta del custode ha calcolato il valore locativo medio e verificato se il canone convenuto dovesse reputarsi vile, ex art 2923 c.c.

Di conseguenza, per stimare l’attuale più probabile valore locativo dei beni pignorati affittati dalla ***Omissis***, ho consultato la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate del I^ semestre 2024 (tenuto conto che il presente pignoramento era stato notificato a gennaio 2024), la quale fornisce i valori locativi unitari di mercato degli immobili situati nella zona di Vigna Clara, a Roma.

La predetta Banca Dati dà per la nostra zona, un valore di locazione unitario (€/m² mese) massimo e minimo per tipologie di immobili (negozio, ufficio,).

A mio giudizio, nella stima del nostro canone di locazione si possono applicare i valori di prima fascia della Banca Dati per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei due immobili locati; di conseguenza, avendo misurato la superficie netta degli immobili in locazione, il valore di mercato del canone mensile dei due beni pignorati risulta pari a 2.490 €/mese, come da calcoli qui appresso riportati:

Beni pignorati locati		Superficie netta (mq)	Valori OMI €/mq mese	Valori OMI €/mq mese	Valori OMI €/mq mese	Locazione mensile (€) su valori max	Locazione mensile (€) su valori medi
			Max	Min.	Media		
Locale commerciale	sub 525	55,4	30,0	20,0	25,0	1.662,0	1.385,0
Ufficio	sub 24	53,4	15,5	10,8	13,2	827,7	702,2
						2.490	2.087

In definitiva, l’importo del canone mensile di locazione convenuto nel contratto (pari a 2.000 euro) è di poco inferiore a quello che a gennaio 2024 sarebbe stato il valore di mercato del canone di locazione dei due immobili pignorati (cioè pari a euro 2.087), se si utilizzano i valori locativi medi della zona (nel nostro caso ritengo opportuno applicare i valori medi e non quelli massimi dato che i due locali pignorati si trovano al 2° piano del centro commerciale e non al livello stradale); in ogni caso, l’importo pattuito di 2.000 euro non è comunque inferiore di oltre un 1/3 rispetto al *giusto prezzo* (ai sensi dell’art. 2923 del codice civile), essendo la *soglia di viltà* del canone nel nostro caso pari a 1.391 euro (= 2/3 x 2.087).

BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

La cantina pignorata (sub. 47) nell’accesso del 18/07/2025 era occupata da beni, scaffalature e masserizie di vario tipo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E N° 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1987 al 30/09/2016	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	***Omissis***	Atto di assegnazione dei beni sociali ai soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1987 al 30/09/2016	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/09/2016	***Omissis*** (piena proprietà 1/2). ***Omissis*** (piena proprietà 1/2).	Atto di assegnazione dei beni sociali ai soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario - U.N.E.P. Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Iscrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

*Iscrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale: ***Omissis*** Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta sul sub 505 che ha poi originato il 525).*

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Iscrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale: ***Omissis*** Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario - U.N.E.P. Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Iscrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis***
-Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario - U.N.E.P. Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Atto
esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Iscrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** -
Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Ipoteca
giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1, N° 2 E N° 3

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il complesso commerciale di cui sono
parte gli immobili pignorati nella tavola 10, nel sistema insediativo *“Città consolidata - Tessuto di
espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3”*.

Il complesso commerciale di Piazza Jacini è anche collocato nell’elaborato denominato “Carta per la
Qualità” (art. 16 delle NTA), di competenza della Sovrintendenza Capitolina, tra gli *“Edifici con
tipologia edilizia speciale ad impianto seriale complesso”*.

Infine, questo complesso commerciale è nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) inserito
nell’area denominata “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” (PTPR tav. B).

REGOLARITÀ EDILIZIA

PREMESSA

Va inizialmente riferito che il centro commerciale di Piazza Jacini nn. 6-21, di cui sono parte i beni
pignorati, fu assentito e poi realizzato con la licenza di costruzione n. 802 del 22/04/1953, rilasciata
alla***** dal Comune di Roma, alla quale licenza fece poi seguito il rilascio
della licenza di agibilità n. 1237 del 22/12/1954 (si allega visura di agibilità).

Va poi riferito che ho trovato questa informazione nella perizia di stima del centro commerciale di
Piazza Jacini redatta dall’ing. Francesco Novelli, allegata all’atto di costituzione della ***** s.p.a. del
23 dicembre 1977, rep. 333/94, a rogito del Notaio Matilde Atlante (che si allega).

Nell’atto si legge che la ***** conferì il proprio ramo di azienda (tra i cui
cespiti vi era anche il centro commerciale di Piazza Jacini) alla allora costituenda *****.

In detta perizia erano state riportate anche delle planimetrie del centro commerciale dalle quali è
possibile individuare con una certa approssimazione -data la mediocre qualità delle copie di questi
elaborati grafici- gli immobili pignorati.

Infatti, da queste planimetrie si individuano, oltre ai due negozi pignorati del secondo piano, il
deposito, denominato “B” del piano terra.

Avendo individuato gli identificativi dei titoli edilizi del centro commerciale di Piazza Jacini, ho chiesto
di visionare (prot. n. 52066 dell’11 marzo 2025) al SIPRE, cioè all’archivio edilizio digitale del IX°
Dipartimento del Comune di Roma, il fascicolo progettuale del centro commerciale, avendo indicato
nell’istanza la licenza di costruzione n. 802 del 22/04/1954, l’agibilità n. 1237 del 22/12/1954 e il
protocollo del primo progetto presentato n. 1977/1953.

L’archivio edilizio del Comune mi ha poi risposto che la documentazione relativa all’immobile di Piazza
Stefano Jacini 14 è irreperibile (si allega copia dell’attestato di irreperibilità del progetto), in quanto il
fascicolo progettuale n. 1977/1953 risulta non presente negli archivi.

Inoltre, anche presso il XV Municipio non risulta alcun titolo edilizio riguardante i beni pignorati. Vi è una DIA del 2009 intestata al fratello dell'esecutato (di cui però il Municipio dispone solamente del numero di protocollo, ma non di documenti e di elaborati grafici per individuare l'immobile e le opere oggetto di DIA; vedi allegati).

Ciò premesso, di seguito illustrerò la situazione edilizio-urbanista degli immobili pignorati, tenuto conto che -come detto- non è stato reperito il progetto assentito del centro commerciale di Piazza Stefano Jacini.

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, per la verifica dello stato legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico del bene pignorato, siamo nel caso in cui sussiste solo un principio di prova del titolo abilitativo del quale non è disponibile la sua copia (vedi l'allegata attestazione del Comune di Roma di irreperibilità), di conseguenza dal confronto dell'attuale stato dei luoghi sia con la planimetria allegata alla perizia di stima del centro commerciale di Piazza Jacini redatta dall'ing. Francesco Novelli, sia con la planimetria catastale del 23/06/1994 del negozio censito col sub 23 (oggi sub 525), sia con l'attuale planimetria catastale (quella del 28/01/2019), ho riscontrato che vi erano le seguenti difformità:

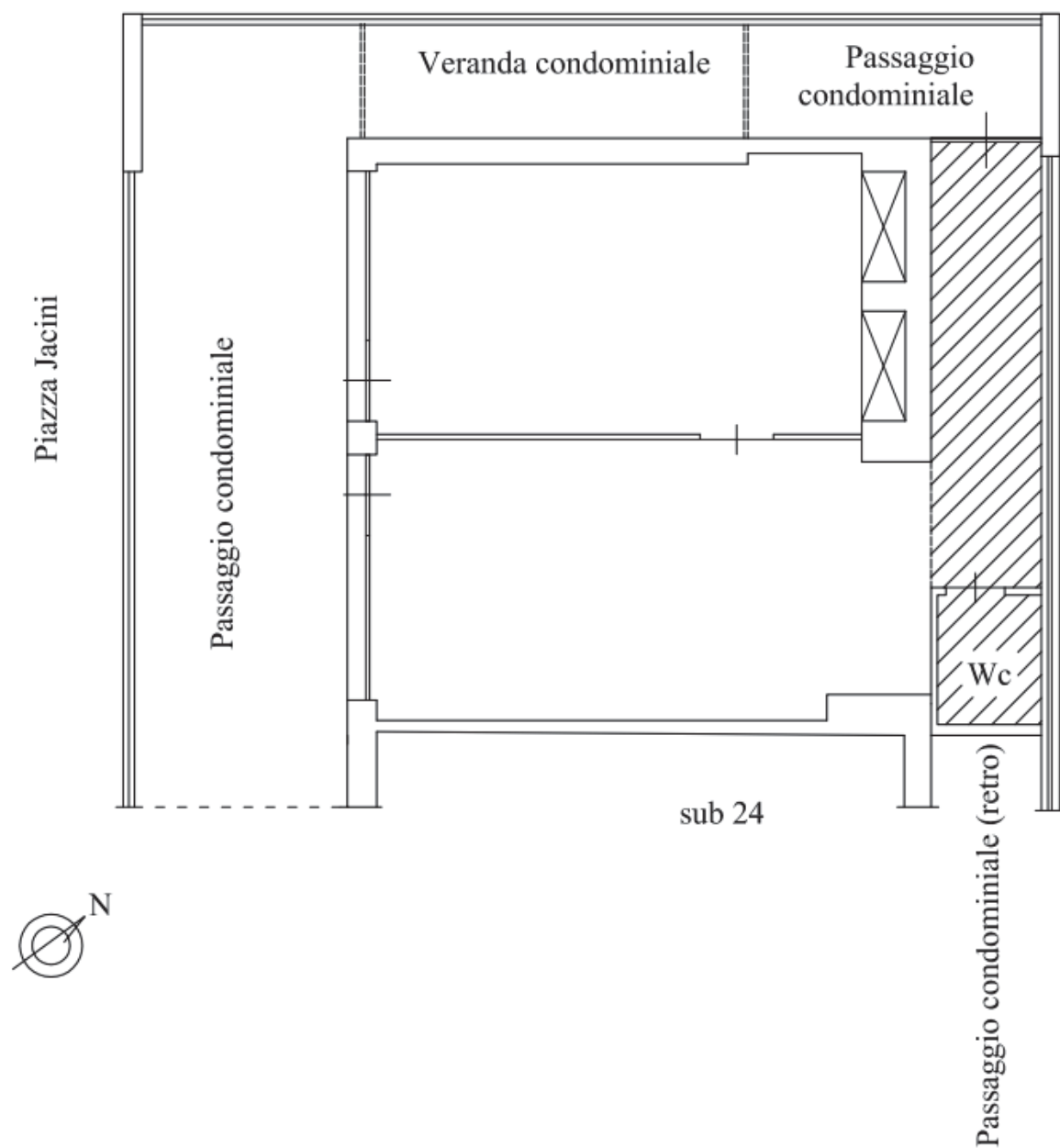
- il negozio aveva una diversa distribuzione interna dei vani rispetto alle rappresentazioni planimetriche;
- la parte posteriore del ballatoio coperto comune a confine col negozio stesso (che in planimetria catastale è rappresentato e denominato come passaggio condominiale) era stata abusivamente accorpata al negozio pignorato ed era stato di conseguenza realizzato un volume abusivo. Questo abuso ha comportato conseguentemente anche la modifica del prospetto posteriore del bene pignorato.

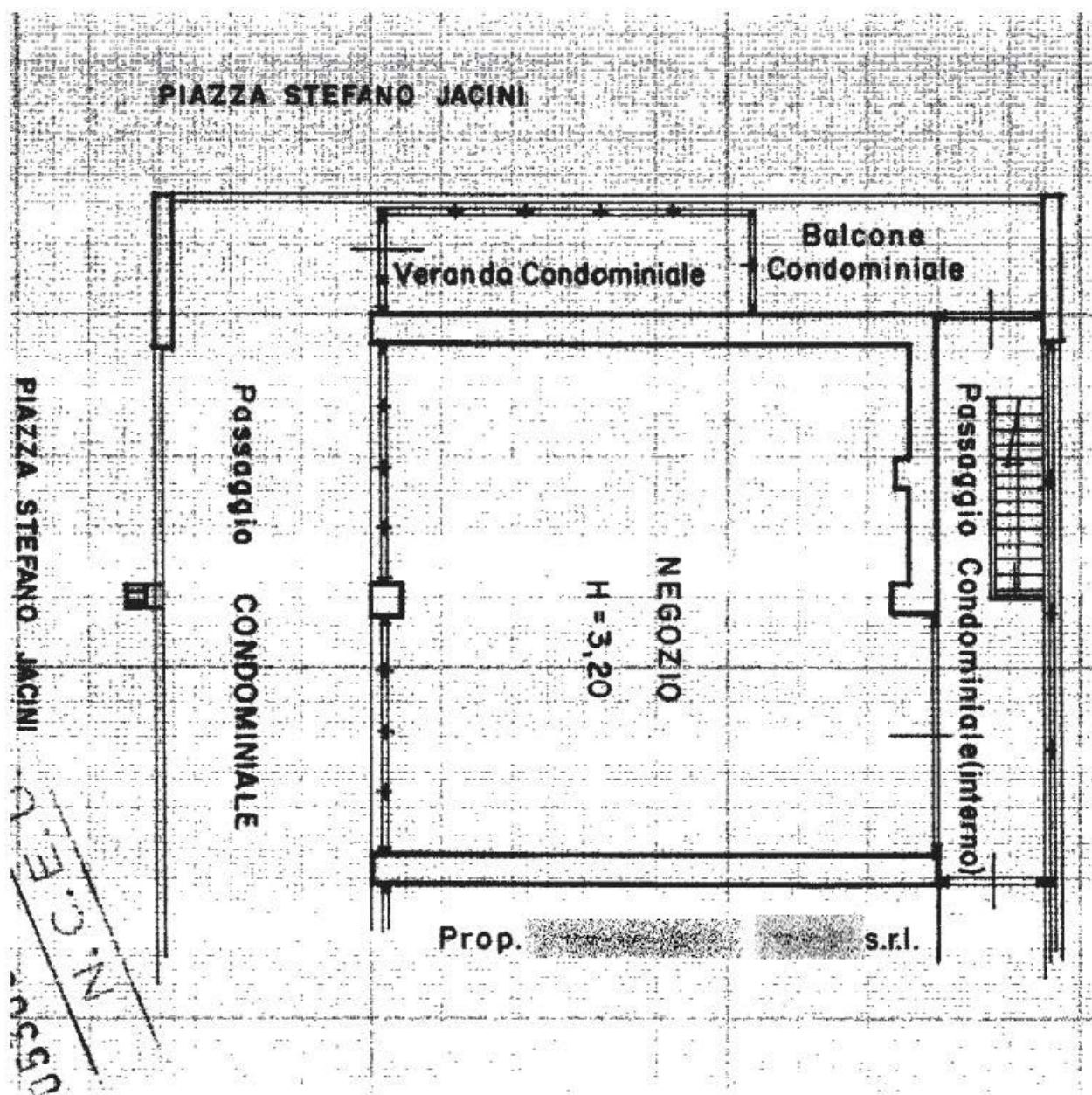
In definitiva, per regolarizzare le difformità prima elencate, si dovrà presentare una SCIA ad opere eseguite, previo rilascio del nulla osta della Sovrintendenza Capitolina (essendo il bene inserito nella *Carta per la qualità*) e il ripristino dello stato dei luoghi assentito (cioè la demolizione del volume abusivo e la successiva ricostruzione sia della tamponatura d'ambito di confine con il ballatoio comune, sia del portone di servizio, sia del nuovo bagno da realizzarsi all'intero della parte assentita del negozio pignorato).

Va precisato che la planimetria catastale del 1994 non appare essere quella di primo impianto; infatti, l'Agenzia del Territorio non è stata in grado di fornirmi copia della planimetria catastale di primo impianto (essa, nonostante esplicita richiesta, mi ha fornito la scheda catastale di accertamento e classamento del sub 23 redatta nel 1975 – vedi allegato).

Di conseguenza, per l'immobile pignorato nella presente stima sarà applicata una detrazione (si veda paragrafo Stima/Formazione lotti) rispetto al suo valore di mercato sia per la mancanza dei grafici progettuali assentiti, sia per la mancanza del titolo edilizio, sia per tenere in conto degli oneri necessari per sanare le difformità e gli abusi prima descritti.

Qui di seguito si riportano sia la planimetria del negozio pignorato risultante dal rilievo effettuato il 17 febbraio 2025, nella quale la porzione campita con retino rappresenta il volume abusivo, sia la planimetria catastale del sub 23 depositata in Catasto nel 1994.





BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Per il locale ad uso ufficio ai fini della verifica del suo stato legittimo, oltre che alla planimetria allegata alla perizia di stima del centro commerciale di Piazza Jacini redatta dall'ing. Francesco Novelli, si dovrà far particolare riferimento alla planimetria legata alla concessione edilizia in sanatoria del 1999.

Infatti, la società ***** , allora proprietaria del bene pignorato, chiese al Comune di Roma la concessione edilizia in sanatoria il 1° marzo 1995 (prot. n. 59542 rilasciato dalla XV Ripartizione del Comune di Roma) per il cambio di destinazione da negozio a ufficio (si veda documentazione allegata), ai sensi della Legge 47/85, modificata dall'art. 39 della legge 724/94.

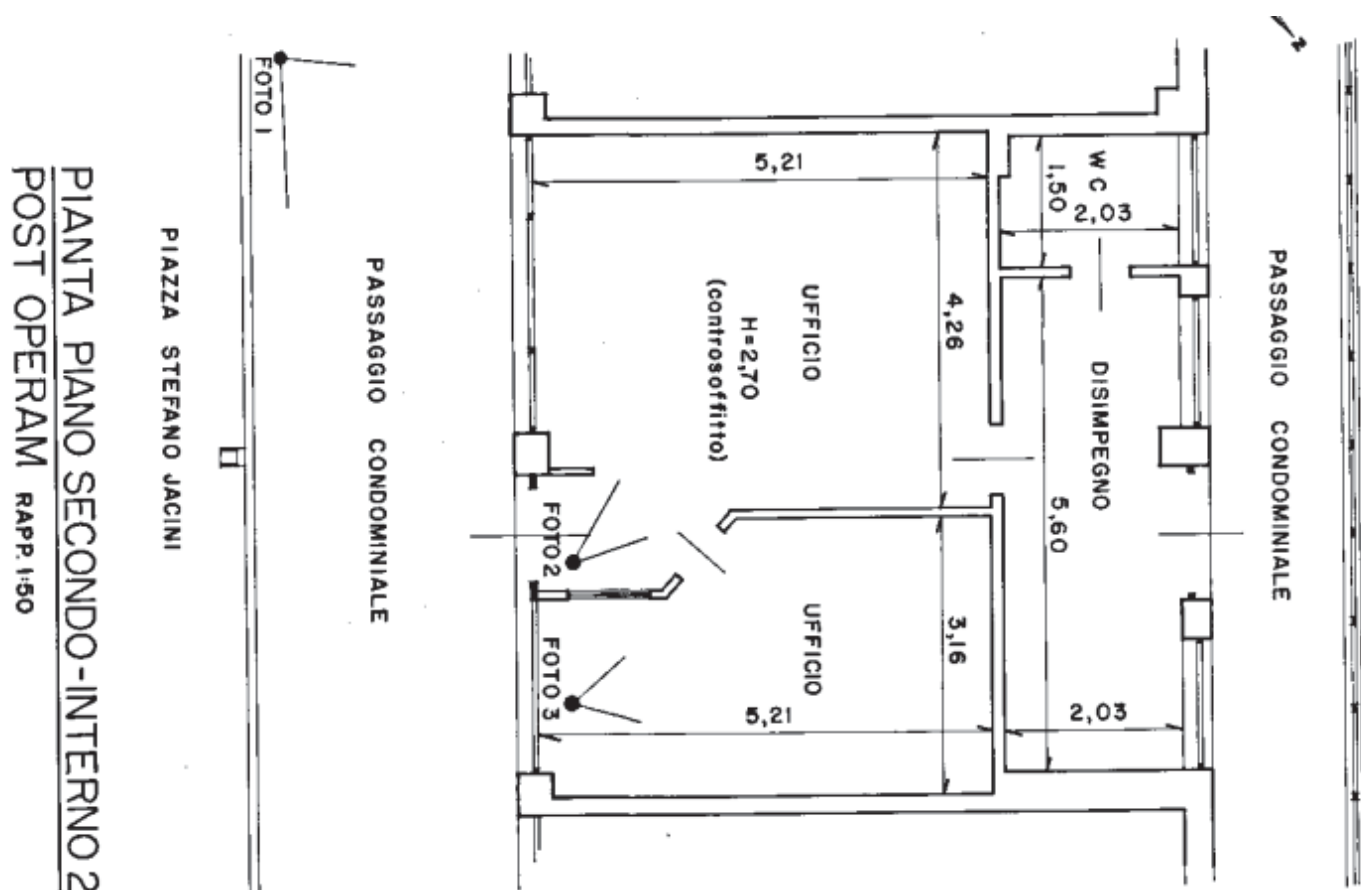
L'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha poi rilasciato la concessione edilizia in sanatoria, n. 163023, in data 10 marzo 1999 (protocollata il 18/05/1999 al n. 108275) per l'immobile situato a Piazza Jacini n. 14-15, piano 2°, interno 2, con destinazione d'uso ufficio e con 52,71 mq di superficie utile.

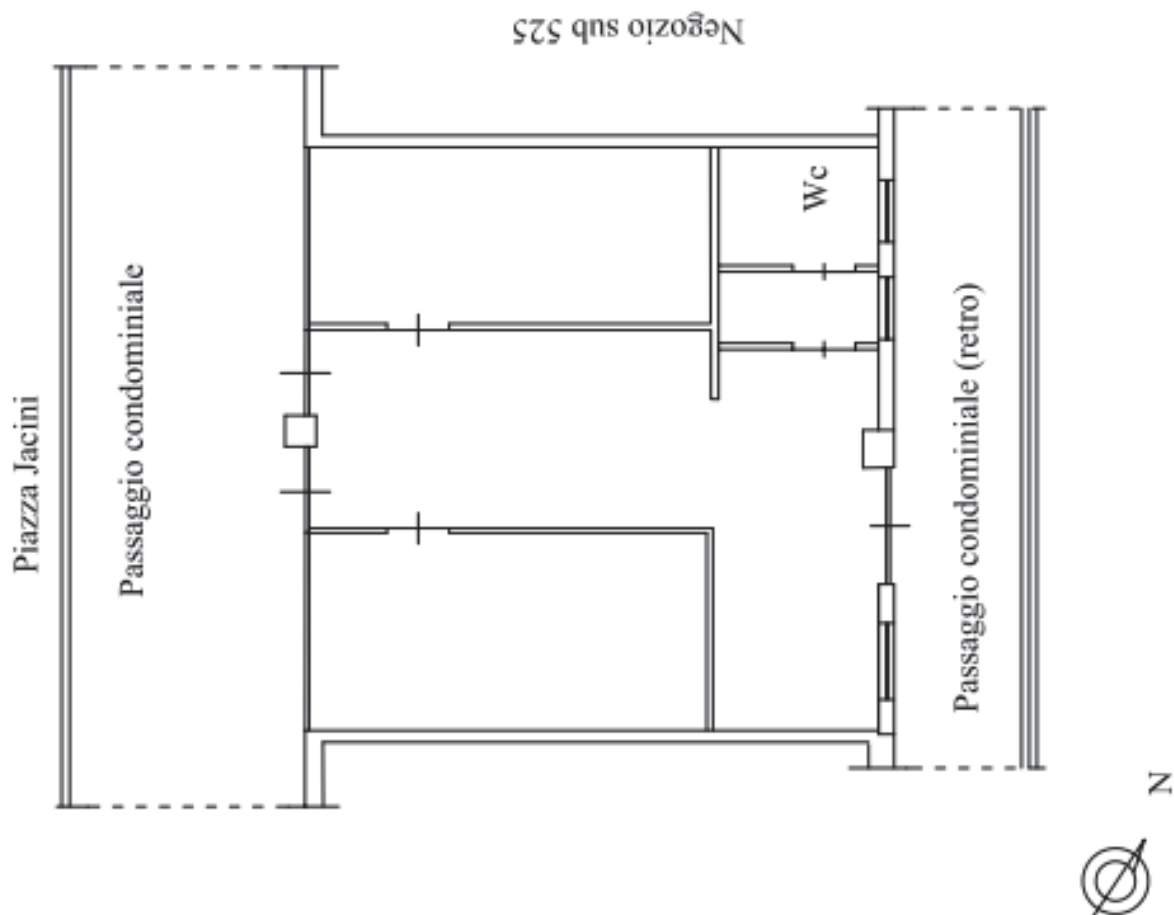
In definitiva, dal confronto tra la planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria e l'attuale stato dei luoghi, ho riscontrato che vi erano le seguenti difformità:

- l'immobile pignorato aveva una diversa distribuzione interna dei vani rispetto alla planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria;
- l'immobile pignorato aveva due porte (a vetro) d'ingresso di fronte al ballatoio comune che prospetta Piazza Jacini, invece, invece nella rappresentazione planimetrica allegata alla domanda di concessione in sanatoria vi era una sola porta d'ingresso;
- nella parte retrostante dell'immobile (quella che prospetta il ballatoio opposto a Piazza Jacini) una finestra a nastro era stata parzialmente chiusa rispetto a quanto rappresentato in detta planimetria allegata alla domanda di concessione in sanatoria.

In definitiva, per regolarizzare le difformità prima elencate, si dovrà presentare una SCIA ad opere eseguite, previo rilascio del nulla osta della Sovrintendenza Capitolina (essendo il bene inserito nella *Carta per la qualità*)

Qui di seguito si riportano lo stralcio della planimetria dell'ufficio (sub 24), allegata alla domanda di concessione in sanatoria del 1° marzo 1995, e quello risultante dal rilievo effettuato il 17 febbraio 2025.





BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

L'attuale stato dei luoghi della cantina denominata "B" (identificata col sub 47) è sostanzialmente conforme con la planimetria catastale di primo impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

Sulla base di quanto mi ha comunicato per mail l'amministratore del condominio, l'importo delle spese insolute è complessivamente di importo pari a € 2.069,31. Per l'anno 2024 il debito nei confronti del condomino è di € 297,12.

Il bene pignorato ha una caratura millesimale in tabella A (allegata al regolamento condominiale) di 18,81 millesimi.

Da ultimo, si segnala nel centro commerciale sono previsti lavori di manutenzione straordinaria di cui il condominio non mi ha più fornito il loro dettaglio e il loro importo.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

Sulla base di quanto mi ha comunicato per mail l'amministratore del condominio, l'importo delle spese insolute è complessivamente di importo pari a € 2.656,04. Per l'anno 2024 il debito nei confronti del condomino è di € 295,91.

Il bene pignorato ha una caratura millesimale in tabella A (allegata al regolamento condominiale) di 18,63 millesimi.

Da ultimo, si segnala nel centro commerciale sono previsti lavori di manutenzione straordinaria di cui il condominio non mi ha più fornito il loro dettaglio e il loro importo.

BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

Sulla base di quanto mi ha comunicato per mail l'amministratore del condominio, l'importo delle spese insolute è complessivamente di importo pari a € 4.991,86. Per l'anno 2024 il debito nei confronti del condomino è di € 22,34.

Il bene pignorato ha una caratura millesimale in tabella A (allegata al regolamento condominiale) di 0,93 millesimi.

Da ultimo, si segnala nel centro commerciale sono previsti lavori di manutenzione straordinaria di cui il condominio non mi ha più fornito il loro dettaglio e il loro importo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 1, PIANO 2°.

L'immobile pignorato è un locale commerciale (un negozio) situato in Piazza Stefano Jacini n. 14-15, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della città, in zona Vigna Clara (censito in catasto al fg 233, part 167, sub 525, già sub 23 e poi sub 505).

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato della nostra unità immobiliare pignorata ho utilizzato il metodo del Market Comparison Approach (cioè il "Metodo del confronto di mercato"), che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto con quello di altre unità immobiliari (i c.d. comparabili), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quella pignorata e compravendute di recente.

Nel nostro caso, ho utilizzato i dati ricavati da 4 atti di compravendita di immobili comparabili reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, compravenduti negli ultimi mesi, che appartengono allo stesso segmento di mercato del bene pignorato, che sono stati scelti per confronto col bene pignorato sia per la loro ubicazione (i 4 comparabili sono 4 negozi che si trovano, due, nello stesso centro commerciale di Piazza Jacini, di cui uno al piano terra, e due a Piazza Carli, entrambi al piano stradale), sia per le loro caratteristiche simili (negozi, di categoria catastale C1, situati nello stesso foglio catastale ubicati in strada/piazza principale e commerciale del quartiere).

Sulla base del criterio estimativo prima menzionato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in

normale stato manutentivo e con la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € **240.000,00** in c.t., cioè circa 3.900 €/mq.

Qui di seguito si riportano la tabella contenente i dati degli immobili utilizzati come comparabili e quelli dell'immobile oggetto di valutazione (il c.d. target) e la tabella contenente i prezzi marginali delle caratteristiche degli immobili esaminati rispetto al target [data della transazione, consistenza superficie primaria, superfici secondarie aggiuntive, livello di piano, ecc.] e il conseguente valore di stima.

Dati degli immobili	Piazza Jacini n. 8	Piazza Jacini n. 14-15	Piazza Carli n. 10	Piazza Carli n. 8	Target - Piazza Jacini 14-15
Prezzo compravendita (€)	350.000,00	230.000,00	310.000,00	310.000,00	-
Data (mesi)	6	10	13	3	-
Superficie princ. (mq)	46	64	57	38	61
Superficie secondarie (mq)	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina
Superficie second.	9	0	0	0	0
Superficie second.	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina
Superficie second. extra (mq)	8	0	0	0	0
N servizi	1	2	1	2	1
Piano	0	2	0	0	2

Data valutazione	28/06/2025
------------------	------------

Prezzi marginali e caratteristiche	Piazza Jacini n. 8	Piazza Jacini n. 14-15	Piazza Carli n. 10	Piazza Carli n. 8
Prezzo compravend. (€)	350.000,00	230.000,00	310.000,00	310.000,00
p (Data) €/mese	- 8.974,36	- 9.829,06	- 17.222,22	- 3.974,36
p (Superf.) €/mq	53.910,00	- 10.782,00	14.376,00	82.662,00
p (Superf.deposito) €/mq	- 11.320,31	-	-	-
p (Superf. deposito) €/mq	- 10.062,50	-	-	-
p (n. servizi) €	-	- 15.000,00	-	- 15.000,00
p (Livello) €	- 105.000,00	-	- 93.000,00	- 93.000,00
Σ	268.552,83	194.388,94	214.153,78	280.687,64

Media in c.t. (€)	240.000,00
--------------------------	-------------------

Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, questo ultimo valore va, a mio avviso, ridotto del 10% per la mancanza di una garanzia per vizi e per quello manutentivo e poi di un ulteriore 10% sia per gli oneri di regolarizzazione edilizia (inclusi gli oneri per i professionisti), che per eliminare le opere abusive prima descritte e realizzare un nuovo bagno nel bene pignorato.

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata è quello riportato nel seguente schema sinottico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale, Roma, Piazza Stefano Jacini n. 14-15.	61,0 mq	3.147,5 €/mq	€ 192.000,00	100,00%	€ 192.000,00
Valore di stima:					€ 192.000,00

Valore di stima del lotto 1: € **192.000,00**

LOTTO 2

BENE N° 2 - LOCALE AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. 2, PIANO 2°.

L'immobile pignorato è un ufficio situato in Piazza Stefano Jacini n. 14-15, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della città, in zona Vigna Clara (censito in catasto al fg 233, part 167, sub 24, il quale era originariamente un locale commerciale che è stato poi oggetto di cambio d'uso).

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato della nostra unità immobiliare pignorata, ho utilizzato il metodo del Market Comparison Approach (cioè il "Metodo del confronto di mercato"), che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto con quello di altre unità immobiliari (i c.d. comparabili), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quella pignorata e compravendute di recente.

Nel nostro caso, il bene pignorato è un locale ad uso ufficio; tuttavia, ho utilizzato gli stessi comparabili del bene pignorato n. 1, perché ho ipotizzato per il bene pignorato n. 2 come se fosse stata ripristinata la originaria destinazione commerciale, dato che la sua originaria destinazione d'uso (appunto quella commerciale) si può ripristinare presentando una CILA e ciò per valorizzare meglio l'immobile pignorato, tenuto conto che in questo segmento di mercato gli uffici hanno dei valori sensibilmente minori rispetto a quelli dei locali commerciali (vedi l'allegata scheda della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

Sulla base del criterio estimativo prima menzionato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e con la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € **228.000,00** in c.t., cioè circa 3.900 €/mq.

Qui di seguito si riportano la tabella contenente i dati degli immobili utilizzati come comparabili e quelli dell'immobile oggetto di valutazione (il c.d. target) e la tabella contenente i prezzi marginali delle caratteristiche degli immobili esaminati rispetto al target [data della transazione, consistenza superficie primaria, superfici secondarie aggiuntive, livello di piano, ecc.] e il conseguente valore di stima.

Dati degli immobili	Piazza Jacini n. 8	Piazza Jacini n. 14-15	Piazza Carli n. 10	Piazza Carli n. 8	Target - Piazza Jacini 14-15
Prezzo compravendita (€)	350.000,00	230.000,00	310.000,00	310.000,00	-
Data (mesi)	6	10	13	3	-
Superficie princ. (mq)	46	64	57	38	58
Superficie secondarie (mq)	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina
Superficie second.	9	0	0	0	0
Superficie second.	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina	Cantina
Superficie second. extra (mq)	8	0	0	0	0
N servizi	1	2	1	2	1
Piano	0	2	0	0	2

Data valutazione	28/06/2025
------------------	------------

Prezzi marginali e caratteristiche	Piazza Jacini n. 8	Piazza Jacini n. 14-15	Piazza Carli n. 10	Piazza Carli n. 8
Prezzo compravend. (€)	350.000,00	230.000,00	310.000,00	310.000,00
p (Data) €/mese	- 8.974,36	- 9.829,06	- 17.222,22	- 3.974,36
p (Superf.) €/mq	43.128,00	- 21.564,00	3.594,00	71.880,00
p (Superf.deposito) €/mq	- 11.320,31	-	-	-
p (Superf. deposito) €/mq	- 10.062,50	-	-	-
p (n. servizi) €	-	- 15.000,00	-	- 15.000,00
p (Livello) €	- 105.000,00	-	- 93.000,00	- 93.000,00
Σ	257.770,83	183.606,94	203.371,78	269.905,64

Media in c.t. (€)	228.000,00
--------------------------	-------------------

Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, questo ultimo valore va, a mio avviso, ridotto del 10% per la mancanza di una garanzia per vizi e per quello manutentivo e poi di un importo stimato indicativamente in 10 mila euro per gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastatale (inclusi gli oneri per i professionisti).

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata è quello riportato nel seguente schema sinottico

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale ad uso ufficio, Roma, Piazza Stefano Jacini n. 14-15.	58,0 mq	3.344,8 €/mq	€ 194.000,00	100,00%	€ 194.000,00
Valore di stima:					€ 194.000,00

Valore di stima del lotto 2: **€ 194.000,00**

LOTTO 3

BENE N° 3 – CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA STEFANO JACINI N. 14-15, INT. B, PIANO T.

L'immobile pignorato è una cantina situata in Piazza Stefano Jacini n. 14-15, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della città, in zona Vigna Clara (censita in catasto al fg 233, part 167, sub 47 e denominata nella planimetria catastale locale "B").

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato della nostra unità immobiliare pignorata, ho utilizzato il metodo del Market Comparison Approach (cioè il "Metodo del confronto di mercato"), che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto con quello di altre unità immobiliari (i c.d. comparabili), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quella pignorata e compravendute di recente.

Nel nostro caso, per la stima della cantina pignorata ho utilizzato un rapporto mercantile pari al 35% (cioè il rapporto tra il prezzo della superficie secondaria -nel nostro caso il deposito/cantina- e il prezzo della superficie principale, cioè la commerciale) stabilito sulla base delle tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni immobiliari. Ho poi moltiplicato detto rapporto mercantile per il prezzo unitario prima determinato per i beni 1 e 2, cioè circa 3.900 €/mq, e per la sua superficie lorda.

Sulla base del criterio estimativo prima menzionato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e con la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € **11.000,00** in c.t.

Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, questo ultimo valore va, a mio avviso, ridotto del 20% per la mancanza di una garanzia per vizi e per quello manutentivo.

Identificativo corpo	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Cantina B, Roma, Piazza Stefano Jacini. 14-15.	8 mq (3 mq superficie convenzionale)	1.125 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

Valore di stima del lotto 3: € **9.000,00**

Roma, 14/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto del Notaio ***Omissis*** del 1983.
2. Atto del Notaio ***Omissis*** del 1986.
3. Atto costitutivo della ***** del 1977.
4. Visure storiche catastali dei beni pignorati (subb. 525, 24 e 47).
5. Planimetrie catastali dei beni pignorati (subb. 525, 24, 47 e quella del sub 23 del 1994).
6. Planimetrie dello stato di fatto dei 3 beni pignorati.
7. Copia del contratto di locazione della ***Omissis*** con ricevuta di registrazione, copia del contratto di comodato e copia dei 3 contratti di utilizzo sede e fornitura servizi.
8. Richiesta del fascicolo progettuale al IX Dipartimento, attestazione di irreperibilità del fascicolo progettuale da parte del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica, fascicolo di domanda di condono edilizio (inclusa concessione edilizia in sanatoria) del sub 24, accesso agli atti al Municipio XV° e risposta del Municipio XV°.
9. Quattro atti di compravendita utilizzati per il Metodo del confronto di mercato.
10. Schede "Banca-dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, I° e II° semestre 2024.
11. Scheda catastale di accertamento e classamento del sub 23 e del sub 24 da parte dell'Agenzia delle Entrate.
12. Ispezione ipotecaria dei tre immobili pignorati.
13. Documentazione fotografica dei 3 beni pignorati.