



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2023 del R.G.E.

promossa da

***** SPA

Codice fiscale: *****

via *****



contro

Codice fiscale: *****

via *****

00*****

Nato a ***** il *****



Firmato Da: GIULIO ROMOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b9ee4cbc9a4556516f2a51fc4cb6a62



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 413/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



In data 29/07/2024, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Nomentana n. 93/95, piano T (Coord. Geografiche: 41°54'40.6"N 12°30'14.0"E)

DESCRIZIONE



Negozio sito in Roma via Nomentana n. 93/95, Piano T, composto da un unico locale, un piccolo bagno con antibagno, un piccolo locale deposito nel Municipio II del Comune di Roma, località Porta Pia. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 1 Km dalla fermata Policlinico della Metro linea B.

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

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

Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento non è assoggettabile ad IVA.

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 1/1)
Codice fiscale: *****
via *****
00*****
Nato a ***** il *****

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



●***** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta proprietario del bene oggetto di pignoramento per atto di compravendita del 09/03/2018, rogante notaio Alessandro Ciccaglione rep. 1.740 racc. 1.315, registrato a Roma 1 il 15/03/2018 al n. 7251 serie 1T, trascritto a Roma 1 il 15/03/2018 reg. gen. 30051, reg. part. 21669 (All. 01).

Stato civile dell'esecutato alla data dell'acquisto e della notifica del pignoramento, separato legalmente.

CONFINI

L'immobile ad uso commerciale è situato al piano terra, civici n. 93 e 95 di via Nomentana. Confina a NORD-EST con locale commerciale civico 97, a SUD-EST con distacco su via Nomentana, a SUD-OVEST con androne condominiale civico 91, a NORD-OVEST con altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	27,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

Considerando l'esiguità della superficie netta e la posizione con affaccio diretto su via Nomentana, lo scrivente ritiene una eventuale divisione dell'immobile, in due unità distinte, non particolarmente appetibile sul mercato immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1979 al 26/10/2000	##*****# nata a ***** il ***** CF: *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 14 m ² Superficie catastale 14 mq Rendita € 1.728,06 Piano T
Dal 30/06/1987 al 13/02/1992	##*****##, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 13 m ²

		Superficie catastale 13 mq Rendita € 1,34 Piano T
Dal 13/02/1992 al 26/10/2000	##*****## nata a ***** il ***** , CF: *****; proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 13 m ² Superficie catastale 13 mq Rendita € 1.604,63 Piano T
Dal 26/10/2000 al 18/04/2011	##***** S.N.C.## sede in ***** , CF: ***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 13 m ² Superficie catastale 13 mq Rendita € 1.604,63 Piano T
Dal 26/10/2000 al 19/11/2013	##***** S.N.C.## sede in ***** , CF: ***** , proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 14 m ² Superficie catastale 14 mq Rendita € 1.728,06 Piano T
Dal 18/04/2011 al 19/11/2013	##*****S.R.L.## sede in ***** ** , CF: ***** , proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 13 m ² Superficie catastale 13 mq Rendita € 1.604,63 Piano T
Dal 19/11/2013 al 20/01/2016	##***** S.R.L.## sede in ***** **** , CF: ***** , proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.10, Cons. 14 m ² Superficie catastale 14 mq Rendita € 2.010,05 Piano T
Dal 19/11/2013 al 20/01/2016	##**** S.R.L.## sede in ***** ** CF: ***** , proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 13 m ² Superficie catastale 13 mq Rendita € 1.866,48 Piano T
Dal 20/11/2016 al 27/04/2017	##*****S.R.L.## sede in ***** *** CF: ***** , proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 515, Zc. 2 Categoria C1 Cl.10, Cons. 27 m ² Superficie catastale 37 mq Rendita € 3.876,53 Piano T
Dal 27/04/2017 al 09/03/2018	##*****S.R.L.## sede in ***** **** , CF: ***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 515, Zc. 2 Categoria C1 Cl.10, Cons. 27 m ² Superficie catastale 37 mq Rendita € 3.876,53 Piano T
Dal 09/03/2018 al 12/09/2024	##*****## nato a ***** il ***** , CF: ***** ,	Catasto Fabbricati Fg. 578, Part. 156, Sub. 515, Zc. 2 Categoria C1

ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà per 1/1	Cl.10, Cons. 27 m ² Superficie catastale 37 mq Rendita € 3.876,53 Piano T
-------------------	-------------------	---

Il bene oggetto di pignoramento è un locale commerciale con accesso indipendente al piano T di un edificio residenziale, nel Municipio II, su via Nomentana, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 578, Particella 156 (All. 02), Sub 515 zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza 27 m², superficie catastale 37 m², rendita € 3.876,53 (All. 03).

Deriva dalla fusione dei precedenti Sub 3 e 4 dello stesso foglio e particella (All. 04), autorizzata con Variazione del 20_01_2016 Pratica n RM0037183 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 20/01/2016 (All. 05).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	578	156	515	2	C1	10	27 m ²	37 mq	3876,53 €	t		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 06).

Nello specifico risulta la realizzazione di due piccoli tramezzi con vano porta nella zona del bagno. Sarà necessaria una pratica di regolarizzazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo del 23/09/2024 (All. 07), gli immobili risultavano occupati dalla società **** di ***** s.n.c. in virtù di contratto di locazione commerciale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Secondo il regolamento di condominio risulta a firma del notaio Arcuri Ignazio e del sig. *****, del 01/10/1945, rep. 2245 racc. 459, registrato a Roma il 20/10/1945 al n. 13456 vol. 702 (All. 08), sono considerate parti comuni i locali destinati ad uso portineria ed alloggio del portiere e i locali contenenti i serbatoi dell'acqua, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C. Pur non essendo di proprietà di tutti i condomini sono destinati ad uso comune i terrazzi di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale commerciale con accesso indipendente, sito in Roma Via Nomentana n. 93/95, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 09). Composto da un unico locale, un piccolo bagno con antibagno, un piccolo locale deposito (All. 10).

Struttura in muratura portante, rivestimenti esterni in bugnato, pavimenti interni in parquet, tranne per il bagno in gres porcellanato come i rivestimenti. Tinteggiatura e boiserie attrezzata in legno alle pareti. Infissi interni ed esterni in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/06/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2030
- Scadenza disdetta: 30/11/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00

Al momento del sopralluogo del 23/09/2024 (All. 07), gli immobili risultavano occupati dalla società ***** di ***** s.n.c. in virtù di contratto di locazione commerciale (All. 11), della durata di 6+6 anni dal 01/06/2018 registrato all'Ufficio Territoriale di Roma 2 in data 05/06/2018 al n. 7174 serie 3T. Canone mensile 1.200,00 €.

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (All. 12) presentano un'oscillazione dei valori di locazione tra i 24 e i 34 €/mq x mese, per una media di 29 €/mq x mese. Considerando che i valori OMI risultano aggiornati al primo semestre 2024, lo scrivente ha effettuato una ricerca di mercato tra le principali società immobiliari che esercitano sull'area d'interesse (All. 13), risultando i seguenti valori medi: negozi nelle immediate vicinanze di "via Nomentana 93/95", stato manutentivo buono, taglio 30-80 m2, valore medio circa 33,65 €/m2 x mese.

Considerando la prestigiosa posizione del locale commerciale e il buono stato manutentivo, si precisa che l'importo del canone stabilito contrattualmente, pari a 1200 € x mese : 37 mq = 32,43 €/mq x mese, risulta allineato con il valore commerciale degli affitti nel segmento di mercato cui l'immobile appartiene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2000 al 18/04/2011	##***** *****. S.N.C.## con sede in ***** , proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Filippo Corigliano##	26/10/2000	32669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/11/2000		54836
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/04/2011 al 27/04/2017	##***** S.R.L.## con sede in ***** , proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Modifica della ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Elio Casalino##	18/04/2011	37585	16705



	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/04/2011		28341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2017 al 09/03/2018	##***** S.R.L.## con sede in *****, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Trasferimento sede legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Vittorio Terzi##	27/04/2017	28024	20162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/05/2017	56131	37501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/03/2018 al 23/09/2024	##*****## nato a ***** il *****, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
##Alessandro Ciccaglione##	09/03/2018			1740	1315
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	15/03/2018			30051	21669
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	15/03/2018			7251	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 18/04/2023

Reg. gen. 48660 - Reg. part. 35086

Quota: 1/1

A favore di ***** SPA

Contro *****

Formalità a carico della procedura

I dati fanno riferimento alle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma aggiornate al 09/01/2025 (All 14).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Nomentana, 93/95, 00161 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11-III con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 2.02 (1:5.000): Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4;
- Rete Ecologica 4.06, foglio VI: nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità: G1.a, Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca - Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare; G1.b, nessuna prescrizione; G1.c, nessuna prescrizione.

PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021:

- Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio, di cui l'immobile oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato, come tutta l'area all'inizio di via Nomentana, a cavallo tra il XIXesimo ed il XXesimo secolo.

Non risulta agli atti certificato di agibilità né concessione edilizia.

Le unità immobiliari, Sub 3 e 4, che hanno originato l'attuale consistenza del bene pignorato, sono legittimate dalle planimetrie catastali del 1939 (All. 04).

Successivamente hanno subito una prima DIA prot. 29813 del 24/06/2003 (All. 15) in cui i due subalterni vengono rappresentati già fusi.

L'attuale configurazione è stata comunque legittimata successivamente dalla CILA prot. 2463 del 12/01/2016 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (All. 16) che costituisce l'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 17) si notano delle piccole irregolarità nell'area del bagno.

Nello specifico risulta la realizzazione di due piccoli tramezzi con vano porta nella zona del bagno.

L'attuale conformazione potrà essere regolarizzata tramite una pratica di CILA in sanatoria, per diversa distribuzione degli spazi interni, presso gli uffici del Municipio II ed una successiva variazione catastale tramite procedura DOCFA presso gli uffici del Catasto Fabbricati.

Per tale regolarizzazione lo scrivente ritiene di detrarre dal valore di stima la cifra di € 3.000,00.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 18) l'immobile è in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Secondo l'estratto conto condominiale aggiornato al 03/01/2025 (All. 19) risulta un debito nei confronti del condominio pari ad € 1.137,61.

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 Nomentana n. 93/95, piano T
Negozio sito in Roma via Nomentana n. 93/95, Piano T, composto da un unico locale, un piccolo bagno con antibagno, un piccolo locale deposito nel Municipio II del Comune di Roma, località Porta Pia. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 1 Km dalla fermata Policlinico della Metro linea B.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 578, Part. 156, Sub. 515, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 166.500,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui

all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice C2 - Semicentrale/SALARIO (VIA NIZZA), microzona 20, aggiornati al primo semestre 2024 (All. 12), per il locale commerciale, accatastato in categoria C/1, negozi e botteghe, in buono stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 3.500 e 5.100 €/m2.

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2024, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 20) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: negozi nelle immediate vicinanze di via Nomentana 93/95, stato manutentivo buono, taglio 35 - 45 m2, valore medio circa 3.974 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili commerciali è determinato dalla media aritmetica dei valori rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. Per cui $(3.500 + 5.100):2 = 4.300,00$ €/m2

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 3.500 - 5.100 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 3.974,00 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 4.300,00 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (caratteristiche di zona, accesso diretto da via Nomentana) dell'immobile in esame, considerato il confronto tra i valori OMI e la ricerca di mercato, il valore di stima verrà considerato pari al valore normale unitario aumentato a 4.500,00 €/m2.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $m2\ 37 \times 4.500,0$ €/m2 = 166.500,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Nomentana n. 93/95, piano T	37,00 mq	4.500,00 €/mq	€ 166.500,00	100,00%	€ 166.500,00
				Valore di stima:	€ 166.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 130.000,00

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il borsino immobiliare fornisce un coefficiente per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale con contratti rinnovati con scadenza 6 anni pari a 0,70/0,80. Considerando l'ottima localizzazione del bene verrà preso il valore massimo pari a 0,8. Applicando tale coefficiente al valore determinato in perizia con il metodo comparativo, è possibile determinare il valore di mercato $V_m = \text{Valore di stima } € 166.500,00 \times 0,8 = 133.200 \text{ €}$. Dal capitolo sulla regolarità edilizia si evince come le spese per la regolarizzazione del bene, ammontino a circa 3.000,00 €.

Sottraendo tale cifra si ottiene un valore finale di stima pari a $€ 133.200 - 3.000 = 130.200,00 \text{ €}$, arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 130.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene ci siano ulteriori riserve o particolarità da segnalare.

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 27/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 09/03/2018)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 578 Part 156 Sub 515 (Aggiornamento al 12/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Vis storica e PLN Fg 578 Part 156 Sub 3 e 4 (Aggiornamento al 12/09/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Variazione del 20_01_2016 Pratica n RM0037183 (Aggiornamento al 18/01/2016)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLN_FGL 578 PART 156 SUB 515 (Aggiornamento al 12/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale accesso 23_09_2024 (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di Condominio (Aggiornamento al 01/10/1945)
- ✓ N° 9 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica via Nomentana 93_95 (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 05/06/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricerca di mercato locazione (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - DIA prot 29813 del 24_06_2003 (Aggiornamento al 24/06/2023)
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - CILA prot 2463 del 12_01_2016 (Aggiornamento al 12/01/2016)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Stato di Fatto (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ricerca di mercato vendita (Aggiornamento al 19/12/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Nomentana n. 93/95, piano T
 Negozio sito in Roma via Nomentana n. 93/95, Piano T, composto da un unico locale, un piccolo bagno con antibagno, un piccolo locale deposito nel Municipio II del Comune di Roma, località Porta Pia. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 1 Km dalla fermata Policlinico della Metro linea B.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 578, Part. 156, Sub. 515, Zc. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Nomentana, 93/95, 00161 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11-III con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 2.02 (1:5.000): Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: nessuna prescrizione; - Carta per la qualità: G1.a, Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca - Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare; G1.b, nessuna prescrizione; G1.c, nessuna prescrizione. PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 130.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Nomentana n. 93/95, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 578, Part. 156, Sub. 515, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Negozio sito in Roma via Nomentana n. 93/95, Piano T, composto da un unico locale, un piccolo bagno con antibagno, un piccolo locale deposito nel Municipio II del Comune di Roma, località Porta Pia. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 1 Km dalla fermata Policlinico della Metro linea B.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 18/04/2023

Reg. gen. 48660 - Reg. part. 35086

Quota: 1/1

A favore di ***** SPA

Contro *****

Formalità a carico della procedura

