

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1080/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro  
XXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. Unico

Elenco allegati



In data 06/03/2023, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email [architetto.lazzaro@gmail.com](mailto:architetto.lazzaro@gmail.com), PEC [v.lazzaro@pec.archrm.it](mailto:v.lazzaro@pec.archrm.it), Tel. 06 55 95 204, Fax 06 52 457 817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Torre Morena 148, interno 8, piano S1-T-1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Casal Morena, un quartiere periferico nel settore sud-est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Appia e la via Anagnina. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90. I servizi di quartiere sono sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A., distante circa km. 3, dalle vicine via Appia Nuova e via Anagnina.

Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato con tipologia a schiera composto da otto unità immobiliari.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 8, si sviluppa su tre livelli: il piano interrato originariamente destinato a cantina e box, il piano terra destinato ad abitazione e il piano primo destinato a soffitta. Completa la consistenza un posto auto scoperto posto all'interno del cortile esclusivo e un box auto con serranda posto al piano interrato.

L'immobile pignorato si sviluppa su tre livelli; il piano seminterrato è attualmente destinato ad appartamento con angolo cottura e un bagno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno; il piano sottotetto è destinato a mansarda con due camere da letto e un bagno.

La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Torre Morena 148, interno 8, piano S1-T-1

### 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:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per l'intero pur essendo l'esecutato soltanto \*\*\* per intervenuto divorzio da \*\*\*

### CONFINI

L'appartamento confina con passaggio condominiale su due lati, appartamento interno 7, distacco, salvo altri; il posto auto confina con posto auto n. 4, giardino esclusivo appartamento interno 8, area condominiale, salvo altri; il box auto confina con terrapieno, posto auto n. 7, area di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina-box	48,79 mq	55,00 mq	0,33	18,15 mq	3,20 m	S1
Box	24,89 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	2,30 m	S1
posto auto scoperto	25,72 mq	25,72 mq	0,20	5,14 mq	0,00 m	T
giardino	51,63 mq	51,63 mq	0,15	7,74 mq	0,00 m	T

Abitazione	47,03 mq	60,61 mq	1	60,61 mq	3,20 m	T
sottotetto	26,77 mq	37,37 mq	0,33	12,33 mq	1,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1010	1465	9	6	A7	4	6 vani	127 mq	898,64 €	S1-T-1	17
	1010	1465	20	6	C6	7	25 mq	25 mq	46,48 €	T	
	1010	1465	23	6	C6	12	26 mq	26 mq	104,74 €	S1	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono allo stato dei luoghi e a quanto riportato nel pignoramento; le planimetrie catastali del box e del posto auto corrispondono allo stato dei luoghi; la planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato dei luoghi per delle tramezzature interne al piano sottotetto. Si precisa altresì che rispetto a quanto autorizzato e a quanto indicato nel progetto la planimetria catastale dell'appartamento riporta delle destinazioni d'uso al piano sottotetto che non sono state autorizzate e non riporta alcuna destinazione d'uso al piano interrato, che risulta anch'esso trasformato in locale residenziale in assenza di qualsiasi titolo. Poiché tali abusi non sono sanabili non si è presentata una nuova planimetria catastale dello stato dei luoghi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, ex coniuge del debitore esecutato, e dalle figlie.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 28/09/2007  
Reg. gen. 174134 - Reg. part. 44123  
Importo: € 160.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 12/05/2014  
Reg. gen. 6342 - Reg. part. 53498  
Importo: € 159.992,72  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 12/05/2014  
Reg. gen. 53497 - Reg. part. 6341  
Importo: € 209.969,46  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 15/05/2014  
Reg. gen. 54734 - Reg. part. 6570  
Importo: € 3.026.066,93  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2015  
Reg. gen. 35102 - Reg. part. 5356  
Importo: € 165.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 09/03/2018  
Reg. gen. 27098 - Reg. part. 4369  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 30/07/2018  
Reg. gen. 92063 - Reg. part. 64664  
Quota: 1/2

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 11/10/2022  
Reg. gen. 131398 - Reg. part. 92507  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade all'interno del perimetro della Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia 611/C del 8 luglio 1993, e successiva variante n. 1081/C del 20 dicembre 1993. Risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 98 del 8 luglio 1996.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i titoli sopra citati, poiché si sono riscontrate le seguenti difformità che, a oggi, non sono sanabili:

trasformazione del locale interrato, originariamente destinato a cantina e box, in un appartamento a uso abitativo collegato all'appartamento soprastante e trasformazione dei locali sottotetto in abitazione.

Gli abusi non sono sanabili e si è tenuto conto di tale situazione nella valutazione dell'immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Torre Morena 148, interno 8, piano S1-T-1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Casal Morena, un quartiere periferico nel settore sud-est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Appia e la via Anagnina. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90. I servizi di quartiere sono sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A., distante circa km. 3, dalle vicine via Appia Nuova e via Anagnina. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato con tipologia a schiera composto da otto unità

immobiliari. L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 8, si sviluppa su tre livelli: il piano interrato originariamente destinato a cantina e box, il piano terra destinato ad abitazione e il piano primo destinato a soffitta. Completa la consistenza un posto auto scoperto posto all'interno del cortile esclusivo e un box auto con serranda posto al piano interrato. L'immobile pignorato si sviluppa su tre livelli; il piano seminterrato è attualmente destinato ad appartamento con angolo cottura e un bagno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno; il piano sottotetto è destinato a mansarda con due camere da letto e un bagno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1465, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 17 - Fg. 1010, Part. 1465, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1010, Part. 1465, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 225.760,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona periferica, sufficientemente dotata di servizi nelle immediate vicinanze; 3) le criticità riscontrate relativamente alle trasformazioni non sanabili tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/MORENA - CASAL MORENA, Codice di Zona E10, microzona 166, Abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.750,00 a €/mq. 2.450,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore leggermente inferiore alla media dei valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 2.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via di Torre Morena 148, interno 8, piano S1- T-1	112,88 mq	2.000,00 €/mq	€ 225.760,00	100,00%	€ 225.760,00
Valore di stima:					€ 225.760,00

Valore di stima: € 225.760,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25,00	%

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

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 07/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lazzaro Vincenzo

### ELENCO ALLEGATI:

01 Atto di provenienza

02 Certificato di abitabilità 98/1996

03 Concessione edilizia 611/C/1993

04 Concessione edilizia di variante 1081/C/1993

05 Rilievo fotografico

06 Rilievo grafico

07 Stralcio progetto

08 Visure catastali

09 Planimetrie catastali

10 Perizia versione privacy