

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1069/2023 del R.G.E.
promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	7
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	8
Formalità pregiudizievoli	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	9

Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	10
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Acilia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 6 km dopo il perimetro del G.R.A., la zona è caratterizzata in parte da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 70 e successivamente condonati e in parte da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalla vicina via di Acilia con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono sufficienti e a circa 3 km è ubicata la stazione di Acilia della Ferrovia metropolitana Roma-Lido.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato all'interno del complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente", un complesso di fabbricati a torre realizzati intorno alla fine degli anni 80 con destinazione originaria servizi e successivamente trasformati in abitazioni e uffici.

In particolare, l'unità è ubicata all'interno del fabbricato denominato "T3" ed è situata al piano terra della scala "B", distinta con l'interno 1. Si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un ripostiglio. 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 con singoli split a pompa di calore; buono lo stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

Si tratta del posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento confina con appartamento interno "A", vano scala, vano ascensore, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

Il posto auto confina con posti auto 429 e 431, area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	54,97 mq	61,55 mq	1	61,55 mq	2,70 m	T
giardino	49,68 mq	49,68 mq	0,15	7,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3580	691	6	A2	7	4 vani	67 mq	764,36 €	T	part 3657 sub 854 part 3684 sub 796

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3674	524	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito registrato a Roma 7 successivamente alla data del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito registrato a Roma 7 successivamente alla data del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2007
Reg. gen. 118350 - Reg. part. 30345
Importo: € 10.241.548,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 5.120.774,00
- Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste l'annotamento del 6 marzo 2008 reg part 8089 reg gen 28853 di frazionamento in quota, per un importo di € 414.100,00 (€ 207.050,00) relativo all'unità immobiliare in oggetto
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 21/01/2020
Reg. gen. 6056 - Reg. part. 845
Importo: € 60.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 32.659,59

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2020
Reg. gen. 111527 - Reg. part. 19660
Importo: € 260.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 244.715,60

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 23/10/2023
Reg. gen. 1277144 - Reg. part. 93810
A favore di XXXXXXXXXXXX.
Contro XXXXXXXXXXXX

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2007
Reg. gen. 118350 - Reg. part. 30345
Importo: € 10.241.548,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 5.120.774,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 21/01/2020
Reg. gen. 6056 - Reg. part. 845
Importo: € 60.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 32.659,59
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2020
Reg. gen. 111527 - Reg. part. 19660
Importo: € 260.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 244.715,60

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 23/10/2023
Reg. gen. 1277144 - Reg. part. 93810
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato ricade in zona "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

Il fabbricato ricade in zona "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di esecuzione, denominato fabbricato T3, fa parte del complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente", un complesso originariamente destinato ad attività produttive autorizzate con la Concessione Edilizia n. 937 del 30 maggio 1990 rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica ed assetto del Territorio nell'esercizio dei poteri sostitutivi per il rilascio di concessione edilizia ai sensi dell'art. 38 e seguenti della legge regionale 28-07-1978 n. 35.

Successivamente veniva presentata ai sensi della legge 724/1994 istanza di condono edilizio sull'intero complesso immobiliare per abusi di tipologia edilizia 1 e 4 e, per la scala "B" del fabbricato T3, all'interno del quale ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie in sanatoria:

nn. 324772, 324730, 324732, 324734, 324736, 324738, 324739, 324740, 324741, 324742, 324743, 324744, 324745, 324746, 324748, 324749, 324751, 324752, 324753, 324754, 324755, 324756, 324758, 324759, 324761, 324764, 324766, 324767, 324768, 324769, 324770, 324771 in data 19 novembre 2004.

In particolare, per l'appartamento Edificio T3 scala "B" interno 1, risulta rilasciata la concessione edilizia n. 324730 che riporta una superficie residenziale utile di mq. 70,60 e una superficie non residenziale di mq 7,20.

Rispetto a tale situazione, durante l'accesso in loco si è riscontrato che la suddetta concessione in sanatoria non è riferita all'appartamento oggetto di esecuzione: infatti, confrontando la planimetria allegata all'istanza di condono, l'elaborato planimetrico catastale e la planimetria catastale l'appartamento oggetto di esecuzione non coincide, né come superficie né come ubicazione, con quello per il quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria 324730 del 19-11-2004 e indicato nella planimetria del condono come interno 1.

Va altresì puntualizzato che l'art. 39 della legge 724/1994 stabilisce un limite di 750 metri cubi per il condono edilizio, sottolineando che il calcolo della volumetria debba essere effettuato considerando l'intero edificio e

non singole unità abitative, in quanto è la volumetria complessiva ad essere oggetto di valutazione ai fini della sanatoria e che la situazione riscontrata contrasta con tale assunto.

Pertanto, sulla base di quanto sopra indicato, si ritiene che l'appartamento oggetto di esecuzione sia privo di un regolare titolo legittimante, e che a oggi non vi sia alcuna possibilità di sanare la suddetta situazione. Nella valutazione dell'immobile si terrà conto di tali circostanze.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

Per i posti auto è stata presentata la D.I.A. prot. 70926 del 19 ottobre 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 430, PIANO T

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

Si è in attesa di una comunicazione da parte dell'amministratore.

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 Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Acilia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 6 km dopo il perimetro del G.R.A., la zona è caratterizzata in parte da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 70 e successivamente condonati e in parte da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalla vicina via di Acilia con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono sufficienti e a circa 3 km è ubicata la stazione di Acilia della Ferrovia metropolitana Roma-Lido. L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato all'interno del complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente", un complesso di fabbricati a torre realizzati intorno alla fine degli anni 80 con destinazione originaria servizi e successivamente trasformati in abitazioni e uffici. In particolare, l'unità è ubicata all'interno del fabbricato denominato "T3" ed è situata al piano terra della scala "B", distinta con l'interno 1. Si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un ripostiglio. 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 con singoli split a pompa di calore; buono lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 691, Zc. 6, Categoria A2, Graffato part 3657 sub 854 e part 3684 sub 796

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

Valore di stima del bene: € 102.106,19

Come detto al capitolo relativo alla regolarità edilizia, la situazione dell'appartamento fa sì che vada considerato privo di titolo legittimante, e che, ai sensi della suddetta normativa e in assenza di nuovi provvedimenti legislativi, la regolarizzazione dell'immobile non appare a oggi possibile. Va altresì peraltro precisato che l'immobile non è gravato da alcun provvedimento di demolizione e che è presumibile che, nei prossimi anni, non sia possibile rimuovere tutti gli immobili abusivi in tempi ragionevolmente brevi. Il sottoscritto C.T.U. nello specifico caso in esame, ha ritenuto corretto effettuare la valutazione sulla base del valore d'uso, tenuto conto che il rischio di demolizione è estremamente remoto, per un periodo stimato in venticinque anni. Si è fatto riferimento, per la determinazione del suddetto valore, alla stima analitica del valore di un bene che si ottiene utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi netti futuri che un bene è in grado di produrre nei venti anni successivi. Si è utilizzata la seguente formula: $Vu = a(q^n - 1)/r$ in cui: Vu: valore finale del bene a: reddito netto annuo q: montante unitario (pari a 1,02) n: gli anni, pari a 25 r: saggio di capitalizzazione, pari al 4% Nella zona in esame "Suburbana/Acilia Sud (via di Prato Cornelio), codice zona E33, microzona: 222 il valore locativo per abitazioni di tipo civile è variabile da un minimo di €/mq. mese 9,50 a un massimo di €/mq. 13,50. Tenuto conto delle rifiniture e dello stato dell'immobile, si può assumere come valore locativo di riferimento un valore pari a €/mq. 11,00. Tenuto conto della suddetta formula si ha: reddito lordo annuo pari a € 11,00 x mq 69,00 x 12 = € 9.180,00 reddito netto annuo: € 9.108,00 x 0,70 = € 6.375,60

Valore immobile: $Vu = a(q^n - 1)/r = € 102.106,19$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T

Si tratta del posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C6,

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

Valore di stima del bene: € 4.200,00

Per il posto auto scoperto si è utilizzato un valore unitario di €/mq 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T	69,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 102.106,19
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T	12,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 106.306,19

Valore di stima: € 106.306,19

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Situazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

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 04/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI

- 01 visure catastali
- 02 planimetria catastale appartamento
- 03 planimetria catastale posto auto
- 04 elaborato planimetrico catastale
- 05 rilievo planimetrico
- 06 rilievo fotografico
- 07 documentazione urbanistica ufficio condono
- 08 atto di provenienza
- 09 atto di provenienza dante causa
- 10 contratto di comodato
- 11 perizia formato privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, edificio T3, scala B, interno 1, piano T

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Acilia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 6 km dopo il perimetro del G.R.A., la zona è caratterizzata in parte da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 70 e successivamente condonati e in parte da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalla vicina via di Acilia con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono sufficienti e a circa 3 km è ubicata la stazione di Acilia della Ferrovia metropolitana Roma-Lido. L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato all'interno del complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente", un complesso di fabbricati a torre realizzati intorno alla fine degli anni 80 con destinazione originaria servizi e successivamente trasformati in abitazioni e uffici. In particolare, l'unità è ubicata all'interno del fabbricato denominato "T3" ed è situata al piano terra della scala "B", distinta con l'interno 1. Si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un ripostiglio. 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 con singoli split a pompa di calore; buono lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 691, Zc. 6, Categoria A2, Graffato part 3657 sub 854 e part 3684 sub 796

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia 221, interno 430, piano T

Si tratta del posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"

Prezzo base d'asta: € 95.000,00