

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1105/2023 del R.G.E.

contro

**OMISSIS (Esecutato)**

Codice fiscale: omissis



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarietà.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>
<u>Elenco Allegati.....</u>	<u>13</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In data 26/09/2024, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale Lumbroso, 12, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°52'58.0"N 12°21'40.5"E)

## DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al secondo piano dell'**edificio** in Condominio con accesso dal civico 12 di via del Casale Lumbroso, in Roma, ed è contraddistinto con il numero interno 6.

Al momento del sopralluogo l'**appartamento** è risultato suddiviso fisicamente in due aree, aventi accesso con due porte interne su un unico ingresso, ricavato dall'originario corridoio.

L'area cui si accede con la porta sulla destra dell'ingresso è oggi composta da zona pranzo, soggiorno e cucina, una camera da letto, un bagno cieco non aerato (collegato direttamente con la cucina - senza disimpegno) e un balcone a livello; l'area con porta sulla sinistra è oggi composta da ingresso/disimpegno, bagno, cucina e due camere (cfr. planimetria in allegato 8)

L'edificio sorge nella **zona** periferica Ovest della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Massimina/Casal Lumbroso.

Via del Casale Lumbroso ricade nella zona urbanistica XVL Castel di Guido del Municipio Roma XII (ex XVI) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord-est con la zona Casalotti, a est con il suburbio Gianicolense e la zona La Pisana a sud con la zona Ponte Galeria, a ovest con il comune di Fiumicino e con la zona Maccarese Nord.

Via del Casale Lumbroso corre ad ovest del Grande Raccordo Anulare, dall'altezza dell'omonima Uscita 33 fino alla confluenza con la Strada Statale 1 Aurelia. L'edificio sorge in prossimità di questa confluenza, a ridosso dell'ampia area verde del Casale della Maglianella.

La zona è contraddistinta da edilizia residenziale, in parte spontanea, composta prevalentemente da un'alternanza di villini plurifamiliari ed edifici di quattro/cinque piani circondati da giardini.

Nel quartiere sono presenti i primi gradi delle scuole, alcuni servizi e le principali attività commerciali.

A breve distanza sono presenti fermate delle linee di bus che collegano con il capolinea della linea metropolitana A *Cornelia* che collega con il centro dalle città.

Con pochi minuti di auto sono raggiungibili le uscite del Raccordo *Aurelia* e *Casal Lumbroso*.

La struttura sanitaria di riferimento è l'ospedale San Carlo di Nancy, dotato di Pronto Soccorso H24.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/09/2025.

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 del Casale Lumbroso, 12, interno 6, piano 2

### 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:

- Omissis (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento confina con vano scale comune, distacco su corte comune e appartamenti interni 7 e 8, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,26 mq	107,43 mq	1	107,43 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura in quanto, sebbene oggi sui luoghi siano presenti due distinte aree ognuna dotata di un bagno e di una cucina, i requisiti minimi di igiene non sono pienamente rispettati (cfr. capitoli successivi relativi alle conformità catastali/edilizie).

La superficie netta deve intendersi come somma delle superfici calpestabili e delle superfici in pianta delle pareti interne. La superficie lorda è calcolata come somma della superficie netta e delle murature perimetrali esterne e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comune con altre unità immobiliari.

Il valore di superficie (come sopra calcolato) è sostanzialmente compatibile con quello riportato al Catasto, anche tenendo conto della diversa modalità di calcolo.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1981 al 18/07/2001	Omissis nato a ROMA (RM) il omissis Diritto di Proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 195, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4 Piano 2

Omissis nato a ROMA (RM) il omissis Diritto di Proprietà

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 410, Part. 195, Sub. 7, Zc. 6  
Categoria A4  
Cl.6, Cons. 5,5 vani  
Rendita € 440,28  
Piano 2

Dal **16/12/2002** al **18/10/2004**

Omissis nato a ROMA (RM) il omissis Diritto di Proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 410, Part. 195, Sub. 7, Zc. 6  
Categoria A4  
Cl.4, Cons. 5,5 vani  
Superficie catastale 111 mq  
Rendita € 440,28  
Piano 2

Dal **18/10/2004**

Esecutato Diritto di Proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 410, Part. 195, Sub. 7, Zc. 6  
Categoria A4  
Cl.4, Cons. 5,5 vani  
Superficie catastale 111 mq  
Rendita € 440,28  
Piano 2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che per quanto riguarda l'immobile predecessore sopra descritto (Foglio 410, Particella 195, Subalterno 1) sono registrate in Visura Storica Catastale le seguenti variazioni:

- 1) dal 09/09/1981 al 01/01/1992 - Rendita: Lire 11.250 - Consistenza 45,0 (sic) vani;
- 2) dal 01/01/1992 al 18/07/2001 - Rendita: Lire 6.975.000 - Consistenza 45,0 (sic) vani.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
							Consistenza	Superficie catastale			
	410	195	7	6	A4	4	5,5 vani	111 mq	440,28 €	2	no

  

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
							Superficie ha are ca				
410	195										

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'appartamento al momento dell'accesso i luoghi non corrispondevano a quanto riportato sulla planimetria catastale per le seguenti difformità:

- nel disimpegno originario sono state ricavate due pareti divisorie dotate di porte in legno, che creano due zone divise;
- all'interno del soggiorno (cfr planimetria catastale e stato attuale - in allegati 4 e 8) è presente sui luoghi un nuovo locale separato (in planimetria attuale stanza 3 - v. allegati 8 e 9); tale ambiente è dotato di finestra con affaccio sul balcone - tale finestra non è rappresentata in planimetria catastale;

- all'interno dell'attuale cucina 2 sui luoghi è presente un bagno cieco non aerato non rappresentato in planimetria catastale ed in assenza di disimpegno di Legge (l'apertura diretta sulla cucina non è consentita).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con il ripristino dei luoghi (riunione delle due aree, chiusura della finestra, demolizione della stanza 3 o sua conversione in locale deposito privo di finestra, demolizione del wc 2 o sua trasformazione in locale deposito privo di finestra) e con una CILA in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore si stima.

L'importo dei costi per i ripristini e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino (le opere edili ed impiantistiche), le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 7.000. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

## STATO CONSERVATIVO

L'**edificio** nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo al di sotto della media; sebbene siano apparentemente state effettuate alcune manutenzioni recenti e le facciate esterne non siano in stato fatiscente, il piazzale e le altre aree comuni interne si presentano in cattivo stato manutentivo, con il piazzale antistante l'ingresso che risulta sconnesso, le aiuole incolte, i contatori a vista nell'androne, la terrazza comune sommitale in uno stato manutentivo carente e con esiti infiltrativi visibili nell'interno del torrino scale etc..

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava disabitato, mancante di fornitura delle utenze e appariva in uno stato manutentivo fatiscente, con finiture in parte incomplete, impianti evidentemente non a norma, tracce di umidità etc. Durante il sopralluogo veniva segnalata la presenza di due esiti infiltrativi nel sottostante appartamento, nel balcone esterno e in una camera - corrispondenti al soprastante balcone ed al bagno 1 (che presenta pavimento in parte dissestato) dell'appartamento oggetto di stima. I certificati di conformità degli impianti non sono stati forniti allo scrivente.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario, come meglio descritto nel capitolo relativo alla regolarità catastale/edilizia, dovrà provvedere alla regolarizzazione con il ripristino dei luoghi e con CILA in sanatoria e provvedere a propria cura e spese a mettere a norma gli impianti dell'immobile e/o sostituire le tubazioni idriche in cattivo stato ed a riparare quanto sopra descritto e meglio quantificato a seguire.

## PARTI COMUNI

L'**edificio** è composto di tre piani fuori terra (terra - primo - secondo), più un livello sommitale (terrazza comune - torrino scale).

Sebbene l'Atto di provenienza citi l'esistenza di un Regolamento di Condominio, lo stesso non è stato fornito dalle parti.

In ogni caso, anche in base al Codice Civile, debbono considerarsi le seguenti parti comuni:

- area di sedime, strutture, impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli appartamenti, impianti di energia elettrica, telefono, di smaltimento delle acque etc.;
- il portone, l'androne, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio;
- il piazzale recintato antistante l'edificio con i relativi posti auto, la relativa recinzione e il cancello.

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare sia il Regolamento di Condominio che le consuetudini di utilizzo delle parti comuni e a partecipare alle relative spese.

L'Amministratore p.t. ha comunicato di non essere conoscenza dell'esistenza di atti di obbligo o servitù passive, che il cortile viene utilizzato come parcheggio ma non regolamentato e che non vi sono parti comuni che producano reddito. Ha comunicato inoltre che vi sarebbero lavori imminenti da fare ma ad oggi ancora non sono stati deliberati (rifacimento asfalto del cortile, il muro perimetrale e il cancello di entrata).

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano usi civici né diritti di livello. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio**, con accesso pedonale e carrabile dal civico 12 di via del Casale Lumbroso, è composto da tre piani fuori terra ed un piano copertura ed è esclusivamente residenziale.

L'edificio ha struttura portante mista in blocchetti di tufo e cemento armato (alcuni elementi verticali, portico, scala di distribuzione ai piani e solai, come riportato nel certificato di idoneità statica in all. 10.5) e copertura prevalentemente piana, con una piccola falda inclinata sul torrino scale.

Le facciate presentano finiture parte a cortina parte in intonaco tinteggiato e balconi non aggettanti. I balconi presentano parapetti in muratura e scatolari metallici e i sotto-balconi sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

Lo spazio circostante l'edificio è costituito da un'area privata, recintata con muri parzialmente sormontati da grate metalliche (in gran parte ossidate). Tale area risulta in parte asfaltata (con asfalto dissestato) e in parte coperta da misto sciolto (ghiaia/pietrisco). In tale area parcheggiano abitualmente alcune autovetture, ma, come comunicato dall'Amministratore, non risulta una regolamentazione ufficiale. Si accede a tale area comune dalla sede stradale di via del Casale Lumbroso (strada ampia dotata di marciapiede sul lato dell'edificio) attraverso un cancello in ferro.

Dal piazzale privato si raggiunge, tramite tre gradini, il portone (in scatolari metallici e vetro) dell'edificio, che si apre su un piccolo androne; nell'androne sono presenti i contatori elettrici a vista, la porta di due appartamenti e le scale che conducono ai due piani superiori. Non è presente l'ascensore condominiale.

L'**appartamento**, posto al secondo ed ultimo piano è raggiungibile tramite la scala condominiale (non c'è ascensore); dal portoncino si accede ad un ingresso ricavato dall'originario corridoio, da cui si accede con due porte a **due aree interne fisicamente distinte**, ognuna dotata di un bagno e di una cucina, difformi da un punto di vista catastale ed edilizio (cfr. capitoli relativi alle conformità), e in cui i requisiti minimi di igiene (wc direttamente su cucina senza disimpegno e mancante di aerazione, ambienti al di sotto delle misure minime) non sono pienamente rispettati.

L'area cui si accede con la porta sulla destra dell'ingresso è oggi composta da zona pranzo, soggiorno e cucina, una camera da letto (dotata di una finestra sul balcone non rappresentata né in planimetria catastale né nella planimetria allegata al Concessione in Sanatoria), un bagno cieco non aerato e un balcone a livello.

La zona pranzo non è dotata di finestre ma comunica direttamente col soggiorno dotato di finestra e porta-finestra sul balcone (esposto a est), la cucina ha una finestra esposta a nord.

Tutti i pavimenti interni sono in maioliche, datate e dissestate in più punti, pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato, con alcune tracce di muffa e umidità pregressa a soffitto (cfr foto stanza 1).

Il servizio igienico è piastrellato con ceramica sui pavimenti e sulle pareti fino a 1,80 metri ca, è dotato di lavabo, wc (non dotato di scarico proprio - presente solo una pompa trituratrice), bidet e piatto doccia, ha contro-soffitto a pannelli, tutto in uno stato manutentivo fatiscente.

La cucina ha pavimento e pareti (fino a ca. 1.80 mt di altezza) rivestiti in maioliche. Tutti gli infissi sono in alluminio, con persiane metalliche. Le porte interne sono in legno. Il balcone è pavimentato con mattonelle da esterno, con numerose sconessioni, probabile causa di infiltrazioni lamentate e rilevate al piano sottostante.

L'area cui si accede con porta sulla sinistra è oggi composta da ingresso/disimpegno, bagno, cucina e due camere.

Wc e cucina sono dotate di finestre esposte a nord, le due stanze di finestre esposte ad ovest.

Tutti i pavimenti interni sono in maioliche, datate e dissestate in più punti, pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco tintecciato, con tracce di umidità in vari punti.

Il servizio igienico è piastrellato con ceramica sui pavimenti e sulle pareti fino a 1,80 metri ca, è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca, tutto in uno stato manutentivo fatiscente. In particolare il pavimento presenta numerose sconessioni, probabile causa di infiltrazioni lamentate e rilevate al piano sottostante.

La cucina ha pavimento e pareti parzialmente rivestite in maioliche. Tutti gli infissi sono in alluminio, con persiane metalliche. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia ma al momento del sopralluogo non erano allacciati alle utenze e non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia sul balcone e termosifoni in alluminio, sono presenti unità di condizionamento sia interne che esterne.

Gli impianti sono risultati incompleti e obsoleti in più parti, non sono state reperite certificazioni.

Al momento del sopralluogo non erano attive le forniture delle utenze standard (acqua, luce e gas). Non essendo attiva la fornitura idrica (il bagno non risultava utilizzato da tempo) non è stato possibile provare se la causa delle infiltrazioni lamentate al piano sottostante era o meno ancora presente. In considerazione dell'attuale stato manutentivo rilevato nel bagno si ritiene che tale ambiente sia da ristrutturare (rimozione dei sanitari, rifacimento impianti, nuovi sanitari, nuovo termosifone, oneri di discarica, IVA, etc). Il costo stimato per la **ristrutturazione standard del bagno 1** (5 mq ca) e la **bonifica del limitrofo bagno 2** cieco (bonifica impianti) è **stimata pari ad € 6.000**. Tale valore sarà detratto dal valore di stima. Per tener conto delle incognite connesse con tale ristrutturazione, per tener conto del tempo di mancato utilizzo del bene (durante i lavori), anche per tener conto le oggettive difficoltà al contorno (anche per le inevitabili problematiche connesse con la riattivazione delle forniture idrica, elettrica e gas) si applicherà anche una ulteriore detrazione percentuale per l'assenza di garanzie del bene staggito.

Per risolvere gli esiti infiltrativi pregressi lamentati dal proprietario del piano sottostante in corrispondenza del terrazzo sarà necessaria una manutenzione parziale della impermeabilizzazione del terrazzo lungo il fronte strada (demolizione di una porzione di pavimento e relativo massetto e verticali, riparazione parziale dello strato impermeabilizzante, rifacimento massetto e pavimento) il cui costo si stima con una **detrazione relativa pari ad € 2.000**. Anche in tal caso si terrà conto delle incognite connesse con tale manutenzione, del tempo di mancato utilizzo del bene durante i lavori di manutenzione del terrazzo e delle condizioni al contorno (riparazioni e finiture varie) nella detrazione percentuale per l'assenza di garanzie del bene.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato disabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti CESSIONE			
Dal 18/10/2004	ESECUTATO Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale: omissis	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis Notaio in Roma	18/10/2004	134551	24118
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Roma 1	27/10/2004	129901	84785		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 1	20/10/2004	21833			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 36096 Registro Generale 132122 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 433 del 06/12/2002 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7970 del 18/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 03/07/2003 - Registro Particolare 38610 Registro Generale 58372 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO TERZA SEZIONE CIVILE Repertorio 1532/2003 del 16/12/2002 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
3. TRASCRIZIONE del 27/10/2004 - Registro Particolare 84785 Registro Generale 129901 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 134551/24118 del 18/10/2004 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
4. ISCRIZIONE del 02/05/2006 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 54793 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 8131147 del 21/04/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 59 del 02/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 27658 Registro Generale 140667 - Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 100602/97 del 16/10/2008 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 16684 del 20/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE del 25/10/2023 - Registro Particolare 94788 Registro Generale 129036 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 29982 del 17/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in:

PRG Sistema insediativo - Sistemi e Regole 1:10.000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53). TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: La Massimina

OMI: E73/Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)

Zona urbanistica XVL Castel di Guido del Municipio Roma XII (ex XVI) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico - Ptp

Ptp Tav. a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Ptp Tav. b: Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 266623 del 02/10/2001 (in all. 10.1), con cui si autorizzava la nuova costruzione di mq 98,44 ad uso residenziale, conformemente all'accatastamento PROT. n. 709442/01, per mq 88,84 Residenziale e mq 16 Non Residenziale (in all. 10.2).

Tale pratica contiene l'attuale planimetria catastale, che quindi costituisce l'elaborato progettuale/edilizio ultimo di riferimento.

Come già anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto a tale planimetria, l'appartamento oggetto di perizia non risulta regolare per le seguenti modifiche rispetto alla documentazione rinvenuta nel fascicolo di istanza di Concessione edilizia in sanatoria, e nel dettaglio:

- nel disimpegno originario sono state ricavate due pareti divisorie dotate di porte in legno, che creano due zone divise (il primo bagno deve essere areato, dotato di finestra e non può essere collegato direttamente con la cucina); non vi sono attualmente i requisiti per la divisione del bene in due appartamenti separati;
- all'interno del soggiorno (cfr planimetria di sanatoria vs planimetria stato attuale - in allegati 10.2 e 8) è presente sui luoghi un nuovo locale separato (in planimetria attuale stanza 3 - v. anche allegati 8 e 9); dal confronto tra lo stato attuale e planimetria associata alla Concessione in Sanatoria rilasciata (in allegato 10.2) risulta che la finestra dell'attuale stanza 3 è stata realizzata senza titolo (come già riportato precedentemente nel capitolo inerente la conformità catastale);
- all'interno dell'attuale cucina 2 sui luoghi è presente un bagno cieco non aerato non rappresentato in planimetria di Sanatoria ed in assenza di disimpegno di Legge (l'apertura diretta del bagno nella cucina non è consentita).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con il ripristino dei luoghi, mediante la riunione delle due aree, la chiusura della finestra, la demolizione della stanza 3 o sua conversione in locale ripostiglio privo di finestra, la rimozione e bonifica dell'attuale vano collegato con la cucina (wc 2 in planimetria allegato 8) o sua trasformazione in locale deposito; si prevede CILA in sanatoria e presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore si stima.

L'importo dei costi per i ripristini e per le spese accessorie inerenti la **regolarizzazione edilizia e catastale** e messa in pristino della, le certificazioni di Legge connesse, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è **valutato pari ad € 7.000**. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

Non risulta presente certificato di agibilità. Dell'assenza del certificato di agibilità e di quanto fin qui osservato sarà tenuto conto nella valutazione della decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Essendo il Condominio parte procedente nella presente Esecuzione gli oneri pregressi non vengono detratti dal valore di stima.

L'Amministratore p.t. ha comunque trasmesso esclusivamente il bilancio preventivo 2024 e il relativo riparto, da quali risulterebbero debiti antecedenti a carico dell'immobile in oggetto, e un costo medio pari a circa ad 930 €/anno.

L'Amministratore ha comunicato inoltre che vi sarebbero lavori imminenti da fare ma non sono stati deliberati (rifacimento asfalto del cortile, il muro perimetrale e il cancello di entrata). Non si può al momento stimare la quota parte delle opere (lavori ed importi non ancora deliberati), quale detrazione da attribuire al bene di Procedura, si terrà conto di tale possibile futura spesa nella decurtazione percentuale.

Si precisa che in ogni caso oneri condominiali che dovessero venire richiesti in futuro resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario limitatamente alle ultime due annualità, come previsto dalle norme di Legge vigenti (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

### Spese condominiali

Dalla lettura dei documenti forniti dall'Amministratore pro-tempore si rileva:

- importo medio annuo (2024) delle spese condominiali relative al bene: € 930 ca;
- carature millesimali appartamento: Tab. Proprietà 160,65 mm

## 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 del Casale Lumbroso, 12, interno 6, piano 2

L'appartamento è situato al piano secondo dell'immobile in condominio con accesso dal civico 12 di via del Casale Lumbroso, in Roma, ed è contraddistinto con il numero interno 6. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato suddiviso fisicamente in due aree, aventi accesso con due porte interne su un unico ingresso, ricavato dall'originario corridoio. L'area cui si accede con la porta sulla destra dell'ingresso è oggi composta da zona pranzo, soggiorno e cucina, una camera da letto, un bagno cieco non aerato e un balcone a livello; l'area con porta sulla sinistra è oggi composta da ingresso/disimpegno, bagno, cucina e due camere. L'edificio sorge nella zona periferica Ovest della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Massimina/Casal Lumbroso. Via del Casale Lumbroso ricade nella zona urbanistica XVI Castel di Guido del Municipio Roma XII (ex XVI) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord-est con la zona Casalotti, a est con il suburbio Gianicolense e la zona La Pisana a sud con la zona Ponte Galeria, a ovest con il comune di Fiumicino e con la zona Maccarese Nord. Via del Casale Lumbroso corre ad ovest del Grande Raccordo Anulare, dall'altezza dell'omonima Uscita 33 fino alla confluenza con la Strada Statale 1 Aurelia. L'edificio sorge in prossimità di questa confluenza, a ridosso dell'ampia area verde del Casale della Maglianella. La zona è contraddistinta da edilizia residenziale, in parte spontanea, contraddistinta da un'alternanza di villini plurifamiliari ed edifici di quattro/cinque piani circondati da giardini. Nel quartiere sono presenti i primi gradi delle scuole, alcuni servizi e le principali attività commerciali. A breve distanza sono presenti fermate delle linee di bus che collegano con il capolinea della linea metropolitana A "Cornelia" che collega con il centro dalle

città. Con pochi minuti di auto sono raggiungibili le uscite del Raccordo Aurelia e Casal Lumbroso. La struttura sanitaria di riferimento è l'ospedale San Carlo di Nancy, dotato di Pronto Soccorso H24.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/09/2025.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 410, Particella 195, Subalterno 7, Zona censuaria 6, Categoria A4

### **VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza simile).
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto alla data di redazione perizia (entro i 24 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

**PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO è pari a € 140.320**

### **DECURTAZIONI**

Sono da detrarre dalla presente:

- l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino interne e chiusura finestra realizzata senza titolo, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad € 7.000, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica e catastale,
- l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la manutenzione straordinaria del bagno 1 e la bonifica del bagno 2, per le relative certificazioni di Legge, per eventuali gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad € 6.000, come meglio descritto precedentemente nel capitolo inerente lo stato conservativo attuale,
- l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la manutenzione parziale del terrazzo, per eventuali gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad € 2.000, come meglio descritto precedentemente nel capitolo inerente lo stato conservativo attuale,

Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 140.320 - € 6.000 - € 2.000 - € 7.000): € 125.820**

### **VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, allo stato conservativo, alla assenza delle certificazioni degli impianti e dell'assenza del certificato di Agibilità, per tener conto del tempo di inutilizzo del bene durante i lavori sopra citati, per le oggettive incognite connesse ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. al 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO**

**PREZZO BASE: €107.000 (dicasi EURO CENTOSETTEMILA/00)**

Pagina 12 di 15

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - Via del Casale Lumbroso, 12, interno 6, piano 2	110,68 mq	966,75 €/mq	€ 107.000	100,00%	€ 107.000
				Valore di stima:	<b>€ 107.000</b>

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 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trifilio Pierluigi



- [1] Stima degli immobili per comparazione;
- [2] Estratto di mappa catastale;
- [3] Visura storica catastale;
- [4] Planimetria catastale;
- [5] Elaborato planimetrico catastale
- [6] Ispezione Ipotecaria;
- [7] Atto notarile di provenienza;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Concessione Edilizia in Sanatoria e stralci fascicolo di sanatoria;
- [11] Elaborati fotografici;
- [12] Documentazione condominiale;
- [13] Verbale di accesso.

