

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 1171/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
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	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1171/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 02/04/2024, 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 03/04/2024 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 Tuscolana 1393, edificio B, interno 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°49'51.2"N 12°37'16.0"E)

DESCRIZIONE

Appartamento e box auto sito in Roma via Tuscolana n. 1393, ed. B, int. 5 Piano 1 l'appartamento, int. 9 piano S1 il box, composto da salotto con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone nel Municipio VII del Comune di Roma, località Ponte Linari, adiacente a via Tuscolana.

La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 4 Km dalla fermata Anagnina della Metro linea A.

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.

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****, risulta proprietario dell'immobile per 1/1, in forza di atto di compravendita del 15/12/2003, rep. n. 40068, racc. n. 18472, rogante notaio **** Omissis **** di Civitavecchia (All. 01), registrato a Civitavecchia il 17/12/2003 al n. 160 serie 1T, trascritto a Roma 1 il 19/12/2003 ai nn. 112501 reg. gen. e 73372 reg. part.

CONFINI

L'appartamento, situato al piano primo, interno 5, edificio B, con accesso dal vano scala, confina a NORD con altra proprietà interno 4, ad EST e a SUD con affaccio su cortile, ad EST con vano scala condominiale.

Il box auto, al piano seminterrato, interno 9, con accesso dal corsello di manovra condominiale a SUD, confina a NORD con terrapieno, ad OVEST e ad EST con altra proprietà rispettivamente interno 10 e 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	8,00 mq	0,3	2,40 mq	2,80 m	1
Box	15,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				61,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box auto, pur avendo identificativo catastale indipendente, ai fini del calcolo della consistenza, è stato accorpato all'unità immobiliare principale per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare.

La superficie è stata omogeneizzata con un coefficiente di 0,25 come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", in quanto pertinenze esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Il bene principale non è divisibile in natura in quanto la superficie netta non permette di poter generare due

unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1993 al 28/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 m ² Rendita € 70,50 Piano S1
Dal 23/06/1993 al 28/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 28/01/1994 al 27/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 28/01/1994 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 m ² Rendita € 70,50 Piano S1
Dal 27/10/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 15/12/2003 al 24/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 15/12/2003 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 28, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 m ² Rendita € 70,50 Piano S1
Dal 24/05/2004 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1041, Part. 436, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 57 m ² Totale:escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 627,50 Piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 1041, particella 436 (All. 02).

Si tratta di un appartamento e un box auto, siti in Roma via Tuscolana n. 1393, ed. B, int. 5 piano 1 l'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1041, particella 436, subalterno 501, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie totale 57 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 627,50.

Int. 9 piano S1 il box, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1041, particella 436, subalterno 28, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 15 m², rendita € 70,50 (All.03).

L'appartamento ha subito una prima variazione importante il 24/05/2004 per ampliamento da balcone ad uso residenziale (All. 04), con conseguente soppressione del Sub 15 e costituzione dell'attuale Sub 501, ed una seconda del 26/03/2014 per diversa distribuzione degli spazi interni (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
	1041	436	501	6	A2	5	4,5	Totale: 57 m ² Totale: escluse aree scoperte: 55 mq	627,5 €	1	
	1041	436	28	6	C6	13	15 m ²		70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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 ed allo stato dei luoghi (All. 06).

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 22/04/2024 (All. 07) il bene risultava nelle disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari fatta eccezione per una stanza locata alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** il ***** CF: ***** , in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate alle strutture e dotazioni del fabbricato oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato con un unico corpo di fabbrica, composto da 4 piani fuori terra, e uno interrato in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 08).

Le strutture verticali e le fondazioni dell'edificio sono in cemento armato, con solai in latero-cemento. Le facciate esterne sono rivestite in intonaco e tinteggiatura. Il tetto è a copertura piana, in parte praticabile.

L'appartamento (All. 09), sito al piano primo con accesso dal vano scala, è composto da salotto con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone. Le finestre sono rivolte verso EST e SUD, il che garantisce una illuminazione naturale durante quasi tutte le ore del giorno. Gli infissi in alluminio; i pavimenti in cotto e gres porcellanato. Tinteggiatura e gres alle pareti.

Il box al piano seminterrato presenta il pavimento in cemento industriale, intonaco e tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

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: 09/10/2023
- Scadenza contratto: 01/09/2027
- Scadenza disdetta: 01/03/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo del 22/04/2024 (All. 07) il bene risultava nelle disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari fatta eccezione per una stanza locata alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** il ***** CF: ***** in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato a Roma 5 - Tuscolano il 09/10/2023 al n. 008326-serie 3T e codice identificativo TJS23T008326000VD (All. 10).

Canone mensile: € 300,00

Nel contratto di locazione viene riportato come l'oggetto della stessa sia una "[...] camera, come individuata nella planimetria controfirmata dalle parti [...]".

Per individuare quale fosse questa camera, e per determinarne l'effettiva consistenza, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con esito negativo (All. 11).

Si procederà quindi ipotizzando che la stanza in questione sia la più piccola delle due costituenti l'appartamento, per una superficie di circa 9 mq.

VERIFICA VILTA' DEL CANONE

Il canone di locazione pattuito è di € 300 mensili. I valori OMI relativi al secondo semestre del 2023 (All. 12), ovvero risalenti all'epoca del pignoramento, per l'immobile accatastato in categoria A/2 abitazioni di tipo civile, variavano da un minimo di 8,3 ad un massimo di 12 €/mq x mese, per una media aritmetica di 10,15 €/mq x mese; mentre i valori OMI ultimi disponibili, aggiornati al primo semestre 2025 (All. 13) variano da un minimo di 8,8 €/mq x mese ad un massimo di 12,5 €/mq x mese, per una media aritmetica di 10,65 €/mq x mese.

Tale valore costituisce rispetto al precedente un incremento del 4,92%, ovvero un deprezzamento del 4,69%.

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2025, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 14) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: singole stanze in appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Tuscolana 1393 zona Ponte Linari", stato manutentivo buono, taglio 11-15 mq, per una media di circa 13 mq, valore medio circa 450 €/mese, ovvero circa 34,6 €/mq x mese.

Se a tale cifra applichiamo il deprezzamento precedentemente calcolato, si ottiene un valore di mercato, all'epoca del pignoramento pari a circa 32,98 €/mq x mese.

Pertanto, il valore di locazione di una stanza di circa 9 mq all'epoca del pignoramento è ipotizzabile $32,98 \times 9 = 296,82$ €/mese. Se la stanza citata nel contratto di locazione fosse quella di maggiore consistenza, pari a circa 12 mq, lo stesso valore di locazione sarebbe pari a $32,98 \times 12 = 395,76$.

In entrambi i casi il valore dell'attuale locazione risulta superiore al valore di mercato diminuito di un terzo. Pertanto il canone non risulta vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1993 al 28/01/1994	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 28/01/1994 al 27/10/2000	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Gallori	28/01/1994	6387	1055
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/10/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Roma 1	12/02/1994	9328	5318
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Ramondelli Giuseppe##	27/10/2000	59242	9546
Dal 15/12/2003 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/11/2000	83496	54674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 15/12/2003 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Antonio Pugliese##	15/12/2003	40068	18472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/12/2003	112501	73372

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Civitavecchia	17/12/2003	160	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 05/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2006
Reg. gen. 156483 - Reg. part. 36826
Quota: 1/1
Importo: € 400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/12/2023
Reg. gen. 146469 - Reg. part. 108166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 05/06/2025 (All 15).

Per entrambi i beni oggetto di pignoramento risulta la TRASCRIZIONE del 04/06/2025 - Registro Particolare 52143 Registro Generale 71141 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 30937/10260 del 30/05/2025 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Tuscolana n. 1393 00173, ed. B, int. 5 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 19 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.19 (1:10.000): Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali, programma integrato n.5a;

- Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Struttura della rete ecologica - Componente secondaria (B). Sistema ambientale

- Acque, reticolo idrografico principale;

- Carta per la qualità G1.19, foglio 19: Nessuna prescrizione;

- PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:

Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Sistema del paesaggio naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;

Tav B.24: Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, di cui l'appartamento e il box auto oggetto di pignoramento fanno parte, è stato realizzato in base a concessione edilizia n. 1530/C del 17/10/1991 (All. 16). Non risulta disponibile il certificato di agibilità (All. 17).

Rispetto al progetto originale (All. 18), ed al relativo atto d'obbligo (All. 19) sono state apportate alcune modifiche all'appartamento autorizzate da due domande di condono, rispettivamente 0_516574_0 (All. 20), che ha ottenuto concessione n. 360140 del 09/09/2013, e 0_516574_1 (All. 21), che ha ottenuto concessione n. 360139 del 09/09/2013.

Per una successiva ulteriore modifica dei prospetti e degli interni, è stata presentata DIA prot. CL/104475_2011 del 06/12/2011 (All. 22) che costituisce l'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ad oggi lo stato di fatto dell'immobile (All. 23) è conforme a quanto riportato sull'ultimo titolo edilizio DIA prot. CL/104475_2011 del 06/12/2011 (All. 22).

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 24) l'immobile è in classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per ottenere la migliore appetibilità sul mercato immobiliare lo scrivente ritiene di formare un lotto unico composto da appartamento e box auto, siti in Roma via Tuscolana n. 1393, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1041, particella 436, subalterno 501 e subalterno 28.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tuscolana 1393, edificio B, interno 5, piano 1
Appartamento e box auto sito in Roma via Tuscolana n. 1393, ed. B, int. 5 Piano 1 l'appartamento, int. 9 piano S1 il box, composto da salotto con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone nel Municipio VII del Comune di Roma, località Ponte Linari, adiacente a via Tuscolana. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 4 Km dalla fermata Anagnina della Metro linea A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1041, Part. 436, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1041, Part. 436, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 147.360,00
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 E10 - Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), microzona 166, aggiornati al primo semestre 2025 (All. 13), per l'appartamento, accatastato in categoria A/2, abitazioni di tipo civile, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.800 e 2.450 €/m2. Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2025, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 25) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando

i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Tuscolana 1393 zona Ponte Linari", stato manutentivo buono, taglio 60-70 m2, valore medio circa 3.062 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m2 rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,8; K2=0,4; K=0,5. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $1.800 + (2.450 - 1.800) \times 0,5 = 2.125,00 \text{ €/m}^2$.

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 1.800 - 2.450,00 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 3.062,00 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 2.125,00 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 2.400,00 €/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: $m^2 61,40 \times 2.400,0 \text{ €/m}^2 = 147.360,00 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Tuscolana 1393, edificio B, interno 5, piano 1	61,40 mq	2.400,00 €/mq	€ 147.360,00	100,00%	€ 147.360,00
Valore di stima:					€ 147.360,00

Valore di stima: € 147.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	15,00	%

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene, o della condivisione dello stesso considerando l'affitto di una sola stanza. Il borsino immobiliare fornisce un coefficiente per immobili locati ad uso abitativo variabile tra il 15 ed il 30 %.

Visto l'approssimarsi della scadenza del contratto fissata al 01/09/2027 ed in considerazione dei tempi delle procedure di vendita; considerata l'impossibilità per l'acquirente di ottenere vantaggi economici immediati dato il canone di locazione già interamente corrisposto; lo scrivente ritiene di detrarre dal valore finale di stima la percentuale complessiva del 15% del valore compresi gli oneri del rischio assunto per mancanza di garanzia.

Al valore di stima € 147.360,00 viene sottratta la cifra suddetta ottenendo la cifra di € 138.303,50, arrotondabile per difetto ad € 138.000,00.

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 04/02/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 15/12/2003)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 1041 Part 436 Sub 501 e Sub 15 (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Variazione catastale 2003 (Aggiornamento al 24/05/2004)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Variazione catastale 2014 (Aggiornamento al 26/03/2014)

- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLN_FGL 1041 PART 436 SUB 501 e SUB 15 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali di accesso (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 8 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione 1991_1530_C (Aggiornamento al 07/10/1991)
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Irreperibilità agibilità (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Progetto originale (Aggiornamento al 18/06/1993)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto d'obbligo (Aggiornamento al 22/02/1994)
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Condonò 0_516574_0 (Aggiornamento al 31/03/2004)
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - Condonò 0_516574_1 (Aggiornamento al 31/03/2004)
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - DIA prot CI 104475_2011 (Aggiornamento al 06/12/2011)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stato di fatto (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 06/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tuscolana 1393, edificio B, interno 5, piano 1 Appartamento e box auto sito in Roma via Tuscolana n. 1393, ed. B, int. 5 Piano 1 l'appartamento, int. 9 piano S1 il box, composto da salotto con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone nel Municipio VII del Comune di Roma, località Ponte Linari, adiacente a via Tuscolana. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 4 Km dalla fermata Anagnina della Metro linea A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1041, Part. 436, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1041, Part. 436, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C6

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 Tuscolana n. 1393 00173, ed. B, int. 5 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.19 (1:10.000): Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali, programma integrato n.5a; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Struttura della rete ecologica - Componente secondaria (B). Sistema ambientale - Acque, reticolo idrografico principale; - Carta per la qualità G1.19, foglio 19: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Sistema del paesaggio naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua; Tav B.24: Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 138.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1171/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Tuscolana 1393, edificio B, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1041, Part. 436, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1041, Part. 436, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	61,40 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento e box auto sito in Roma via Tuscolana n. 1393, ed. B, int. 5 Piano 1 l'appartamento, int. 9 piano S1 il box, composto da salotto con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone nel Municipio VII del Comune di Roma, località Ponte Linari, adiacente a via Tuscolana. La mobilità di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma, a 4 Km dalla fermata Anagnina della Metro linea A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2006
Reg. gen. 156483 - Reg. part. 36826
Quota: 1/1
Importo: € 400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/12/2023
Reg. gen. 146469 - Reg. part. 108166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura