

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1175/2022
del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

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

contro

Codice fiscale: *****

VIA *****

00100 - Roma (RM)

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



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Fonti del Clitunno n. 25, edificio 1, scala B1, interno 4, piano 1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Manlio Torquato n. 36, piano S1	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Regolamenti condominiali e situazione pagamenti	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Provenienze Ventennali	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Regolamenti condominiali e situazione pagamenti	17
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	22





Lotto 1



22

Lotto 2

22

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1175/2022 del R.G.E. 23

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 250.000,00 23

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 268.000,00 23



3 di 23



All'udienza del 13/02/2023, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), e-mail gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 04/10/2025 il G.E. comunicava: "Dispone che l'esperto stimatore proceda all'identificazione catastale della <<porzione della particella adibita a cortile identificata al foglio 904 sub 303 estesa mq 80,00 e confinante con il giardino di mq 66,00 delimitato con rete metallica, come anche individuato alle pagine 3,4,13 e 14 dell'elaborato peritale a firma Arch. Ennio Venturiello>> e la espunga dalla perizia di stima";

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Fonti del Clitunno n. 25, edificio 1, scala B1, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Manlio Torquato n. 36, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTI DEL CLITUNNO N. 25, EDIFICIO 1, SCALA B1, INTERNO 4, PIANO 1

unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Fonti del Clitunno n. 25, piano 1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricati sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 931, Particella 250, sub. 508, Scala B1 Interno 4 Piano 1, Zona 3, A3, Classe 3, vani 4, superficie catastale mq.72, Rendita di Euro 785,01;

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO N. 36, PIANO S1

unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Manlio Torquato n. 36, piano S1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricati sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 904, Particella 281, sub. 31 e particella 303, Classe 2 vani 4 superficie catastale mq.81 Rendita di Euro 671,39

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Fonti del Clitunno n. 25, edificio 1, scala B1, interno 4, piano 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:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
VIA *****
00100 - Roma (RM)
Nato a *****il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Confini

confinante con int.3 scala palazzina b1 e con int.2 scala palazzina b2 oltre cortile condominiale e vano scale palazzina b1, affaccio su via gualdo tadino

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	70,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	1
Veranda	3,00 mq	3,00 mq	0,95	2,85 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,45	5,40 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				75,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1967 al 05/12/2018	ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI - FONDAZIONE ENPAM Sede in ROMA (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 250, Sub. 76, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 785,01 Piano 1
Dal 05/12/2018 al 01/11/2023	***** nato a ***** il *****	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 250, Sub. 508, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 785,01 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	931	250	508	3	A3	3	4	72 mq	785,01 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo, è stato realizzato cappotto termico

Descrizione

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione, recentemente realizzato cappotto termico

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Est

Altezza interna utile h:2,70

Str. verticali: muratura traforati, in buone condizioni

Solai: in c.a. con pignatte, in buone condizioni

Copertura: falde e terrazzo

Manto di copertura: a lastre e pavimentazione

Pareti esterne ed interne: interni in intonaco verniciato, esterni a cortina

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: porte tamburate, infissi esterni in alluminio con doppio vetro

Volte: intonaco verniciato, alcuni distacchi di vernice presenti

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti presenti ma privi di certificazione

Terreno esclusivo: no

Posto auto: no

Soffitta, cantina o simili: no

Dotazioni condominiali: nessuna

Altro



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1967 al 05/12/2018	ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI - FONDAZIONE ENPAM Sede in ROMA (RM) Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 80015110580	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NANNARONE CARLO	20/07/1967	14944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/11/2003	1099094	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2018 al 01/11/2023	***** nato a ***** il ***** , Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASALINO ELIO	05/12/2018	50393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/01/2019	105800.1/2018	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie allegatte, effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/09/2009 - Registro Particolare 35156 Registro Generale 125691
Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 58331/17019 del 23/09/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROMA(RM)
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 28/12/2018 - Registro Particolare 27965 Registro Generale 151982
Pubblico ufficiale ORLANDI FABIO Repertorio 15772/10310 del 05/12/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROMA(RM)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA EX ART.186 QUATER CPC
Iscritto a Roma il 23/01/2019 Reg. gen. 7590 - Reg. part. 1210
Importo: € 130.000,00
Contro *****

Trascrizioni

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 19/10/2011
Reg. gen. 117164 - Reg. part. 74846
A favore di *****
Contro *****
- **DOMANDA GIUDIZIALE -RISOLUZIONE DI CONTRATTO**
Trascritto a Roma il 15/03/2013
Reg. gen. 26194 - Reg. part. 19940
A favore di *****
Contro *****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 07/12/2022
Reg. gen. 159260 - Reg. part. 112953
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T2

Articoli: 44, 45, 47

Piano Paesistico Territoriale Regionale – Lazio

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10

Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Norma URB: Descrizione Aree urbanizzate

Norma tu: Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

Vedasi Report di destinazione urbanistica allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ante 67:

47802/1965 Licenza edilizia/Permesso di costruire

AGIBILITA'

PROTOCOLLO RICHIESTA 44986 ANNO PROTOCOLLO 1966

PROGRESSIVO CERTIFICATO 388 DATA RILASCIO 16/04/1968

COGNOME O RAGIONE SOCIALE: SOC. *****

INDIRIZZO IMMOBILE: VIA FONTI DEL CLITUNNO 25 (RM) N° 25

PRIMO PROGETTO 47802 ANNO 1965

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



REGOLAMENTI CONDOMINIALI E SITUAZIONE PAGAMENTI

Si allega la documentazione ricevuta dall'Amministratore Dott. *****, consistente nel:

- Regolamento di Condomino
- **estratto conto di quanto dovuto dall'attuale proprietario alla data 20 novembre 2025**
- preventivo anno 2025
- ripartizione riscaldamento

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Manlio Torquato n. 36, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
VIA *****
00181 - Roma (RM)
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

confinante con vano scale, appartamenti interni uno e tre, cortile comune, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,90 m	s1
Cortile	66,00 mq	66,00 mq	0,18	11,88 mq	0,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				84,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1988 al 03/12/2008	1 ***** nato a ***** ** il ***** ***** Usufrutto 1/1 2 ***** nato a ***** il ***** ***** Nuda proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 281/303, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 81 mq Rendita € 1,14 Piano s1
Dal 03/12/2008 al 23/09/2009	***** nato a ***** il ***** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 281/303, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 81 mq Rendita € 114,00 Piano s1
Dal 23/09/2009 al 30/10/2023	***** nato a ***** il ***** ***** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 281/303, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 81 mq Rendita € 671,39 Piano s1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

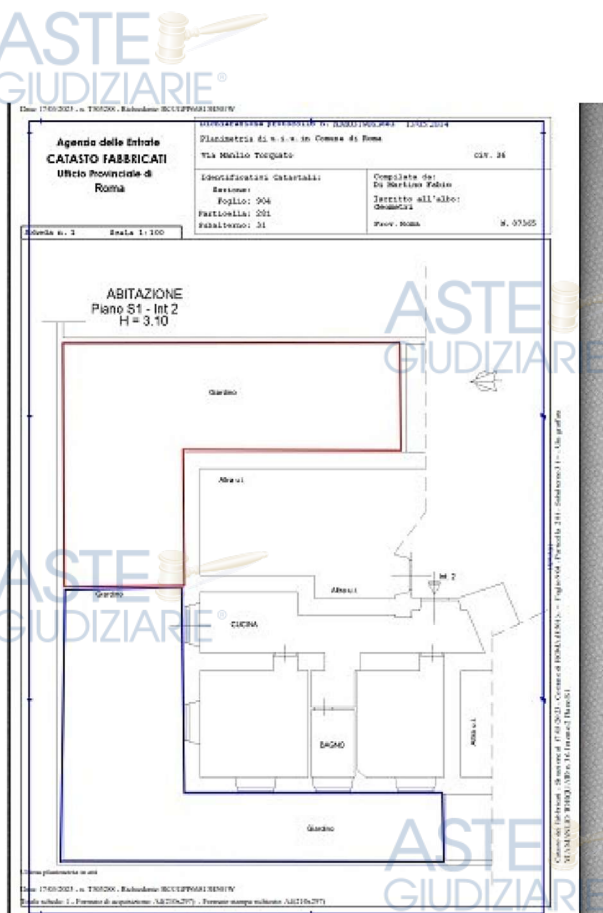
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	904	281/303	31	3	A3	2	4	81 mq	671,39 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. È in corso di allineamento la planimetria catastale riguardante la divisione tra cortile di proprietà di mq. 66 e quello comune di mq. 80

la corte esterna è divisa circa a metà con l'appartamento confinante



STATO CONSERVATIVO

l'appartamento è in discreto stato conservativo, vi sono alcune macchie di umidità sul soffitto del bagno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione

l'appartamento è in discreto stato conservativo, vi sono alcune macchie di umidità sul soffitto del bagno.

Fondazioni in muratura

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile: 2,90 m.

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: in forati

Copertura: a terrazzo

Manto di copertura: mattonato

Pareti esterne ed interne: rivestimento intonaco verniciato, interni in muratura di mattoni forati; ristrutturato.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: porte scorrevoli interne in ferro e vetro, infissi esterni alluminio con doppio vetro

Volte: intonaco verniciato

Scale: condominiali in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti ma non certificati

Terreno esclusivo: cortile esterno diviso a metà con l'appartamento adiacente

Posto auto: no

Soffitta, cantina o simili: no

Dotazioni condominiali: nessuna

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1988 al 03/12/2008	***** nato a ***** il ***** Usufrutto 1/1 ***** nato a ***** il ***** Nuda proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERNA Sede FROSINONE (FR)	03/08/1988	2505	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE (FR)	26/06/2001	631435	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/12/2008 al 23/09/2009	***** nato a ***** il **** Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLELLI ELVIRA	03/12/2008	57211	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	24/12/2008	RM1713569	
Dal 23/09/2009 al 30/10/2023	***** nato a ** il ***** Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLELLI ELVIRA	23/09/2009	58330	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	11/11/2009	RM1615030	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T2

Articoli: 44, 45, 47

Piano Paesistico Territoriale Regionale – Lazio

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10

Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Norma URB: Descrizione Aree urbanizzate

Norma tu: Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

Vedasi Report di destinazione urbanistica allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato nel 1940, licenza 6156bis del 30/06/1940, si è rintracciata agibilità.

VISURA AGIBILITA'

PROTOCOLLO RICHIESTA 2507

ANNO PROTOCOLLO 1940

PROGRESSIVO CERTIFICATO 828 DATA RILASCIO 14/07/1941

OGGETTO: FABBRICATO

ALTRE INDICAZIONI

---NUMERO CONCESSIONE ---DEL---

COGNOME O RAGIONE SOCIALE

INDIRIZZO IMMOBILE

VIA *****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

REGOLAMENTI CONDOMINIALI E SITUAZIONE PAGAMENTI

Si allega la documentazione ricevuta dall'Amministratore Dott. *****, consistente nel:

- Regolamento di Condomino
- **estratto conto di quanto dovuto dall'attuale proprietario alla data 18 novembre 2025**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Fonti del Clitunno n. 25, edificio 1, scala B1, interno 4, piano 1

unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Fonti del Clitunno n. 25, piano 1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricati sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 931, Particella 250, sub. 508, Scala B1 Interno 4 Piano 1, Zona 3, A3, Classe 3, vani 4, superficie catastale mq.72, Rendita di Euro 785,01; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 250, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 250.000,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni similari non edificati.

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione anche per l'anno 2025 variabile nell'ordine di € 3.500,00 - 3.700,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma 2025, Osservatorio Agenzia del Territorio 2025, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 3.700,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un discreto stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a €3.700,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 3.700,00 x mq. 75,25 = € 278.425,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 278.425,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 11,00 /mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 11,00 x 75,25 x 12 = € 9.933,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 9.933,00 x (1 - 0,30) = € 6.953,10 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 6.953,10 / € 278.425,00 = 2,50%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 278.425,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Fonti del Clitunno n. 25, edificio 1, scala B1, interno 4, piano 1	75,25 mq	3.700,00 €/mq	€ 278.425,00	100,00%	€ 278.425,00
Valore di stima:					€ 278.425,00

Valore di stima: € 278.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 250.000,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Manlio Torquato n. 36, piano S1 unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Manlio Torquato n. 36, piano S1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricai sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 904, Particella 281, sub. 31 e particella 303, Classe 2 vani 4 superficie catastale mq.81 Rendita di Euro 671,39 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 281/303, Sub. 31, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 268.000,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni simili non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione anche per l'anno 2025 variabile nell'ordine di € 3.500,00 - 3.700,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma 2025, Osservatorio Agenzia del Territorio 2025, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 3.500,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un discreto stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a €3.500,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 3.500,00 x mq. 85,00 = €297.500,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 297.500,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 11,00 /mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 11,00 x 85,00 x 12 = € 11.220,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 11.220,00 x (1 - 0,30) = € 7.854,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 7.854,00 / € 297.500,00 = 2,64%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 297.500,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Manlio Torquato n. 36, piano S1	85,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 297.500,00	100,00%	€ 297.500,00
				Valore di stima:	€ 297.500,00

Valore di stima: € 297.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 268.000,00

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 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 09/06/2023)
- ✓ N° 2 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 01/04/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/03/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - visura agibilità (Aggiornamento al 02/11/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia 1940- licenza edilizia (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 05/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e famiglia (Aggiornamento al 17/03/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - licenza edilizia (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - regolamenti condominiali (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratti conto debitorio vs condominio (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - preventivo condominio e risc. clitunno (Aggiornamento al 05/12/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Fonti del Clitunno n. 25, edificio 1, scala B1, interno 4, piano 1

unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Fonti del Clitunno n. 25, piano 1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricati sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 931, Particella 250, sub. 508, Scala B1 Interno 4 Piano 1, Zona 3, A3, Classe 3, vani 4, superficie catastale mq.72, Rendita di Euro 785,01; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 250, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T2 Articoli: 44, 45, 47 Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani Norma URB: Descrizione Aree urbanizzate Norma tu: Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Vedasi Report di destinazione urbanistica allegato

Prezzo base d'asta: € 250.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Manlio Torquato n. 36, piano S1 unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Manlio Torquato n. 36, piano S1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricati sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 904, Particella 281, sub. 31 e particella 303, Classe 2 vani 4 superficie catastale mq.81 Rendita di Euro 671,39 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 281/303, Sub. 31, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T2 Articoli: 44, 45, 47 Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani Norma URB: Descrizione Aree urbanizzate Norma tu: Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Vedasi Report di destinazione urbanistica allegato

Prezzo base d'asta: € 268.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1175/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Fonti del Clitunno n. 25, edificio 1, scala B1, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 250, Sub. 508, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	75,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo, è stato realizzato cappotto termico		
Descrizione:	unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Fonti del Clitunno n. 25, piano 1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricati sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 931, Particella 250, sub. 508, Scala B1 Interno 4 Piano 1, Zona 3, A3, Classe 3, vani 4, superficie catastale mq.72, Rendita di Euro 785,01;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 268.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Manlio Torquato n. 36, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 281/303, Sub. 31, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	l'appartamento è in discreto stato conservativo, vi sono alcune macchie di umidità sul soffitto del bagno		
Descrizione:	unità immobiliare sita nel Comune di Roma, via Manlio Torquato n. 36, piano S1, consistente in Abitazione di tipo economico, categoria A/3, risultante censita al catasto fabbricati sezione urbana del Comune di Roma, Foglio 904, Particella 281, sub. 31 e particella 303, Classe 2 vani 4 superficie catastale mq.81 Rendita di Euro 671,39		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		