

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. 1231/2024**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX (XX)

contro:

XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX - XXXXXXXXXXXXX

Nato il XXXXXXXXXXXXX

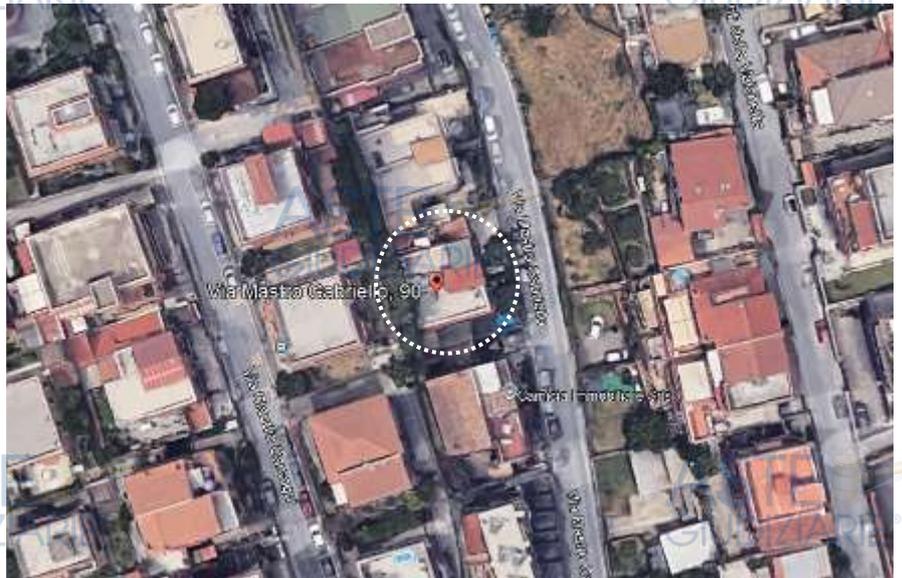
XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX - XXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXXXX



**APPARTAMENTO - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
(LOTTO UNICO)**

ROMA (zona Labaro), VIA MASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1

PREZZO BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 80.000,00



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Formalità	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	18



Con provvedimento del 07/01/2025, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM e-mail archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

L'immobile pignorato è il seguente:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MASTRO GABRIELLO n. 90, interno 4, piano 1.

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato ricade in località Labaro, nel Municipio RM XV (ex XX).

Il quartiere si trova nell'area nord di Roma, accanto ed esternamente al Grande Raccordo Anulare e a ridosso del fiume Tevere.

La zona confina:

a nord con la zona Z. LVIII Prima Porta;
a est con la zona Z. III Marcigliana;
a sud con la zona Z. LVI Grottarossa;
a nord-ovest con la zona Z. LIV La Giustiniana;

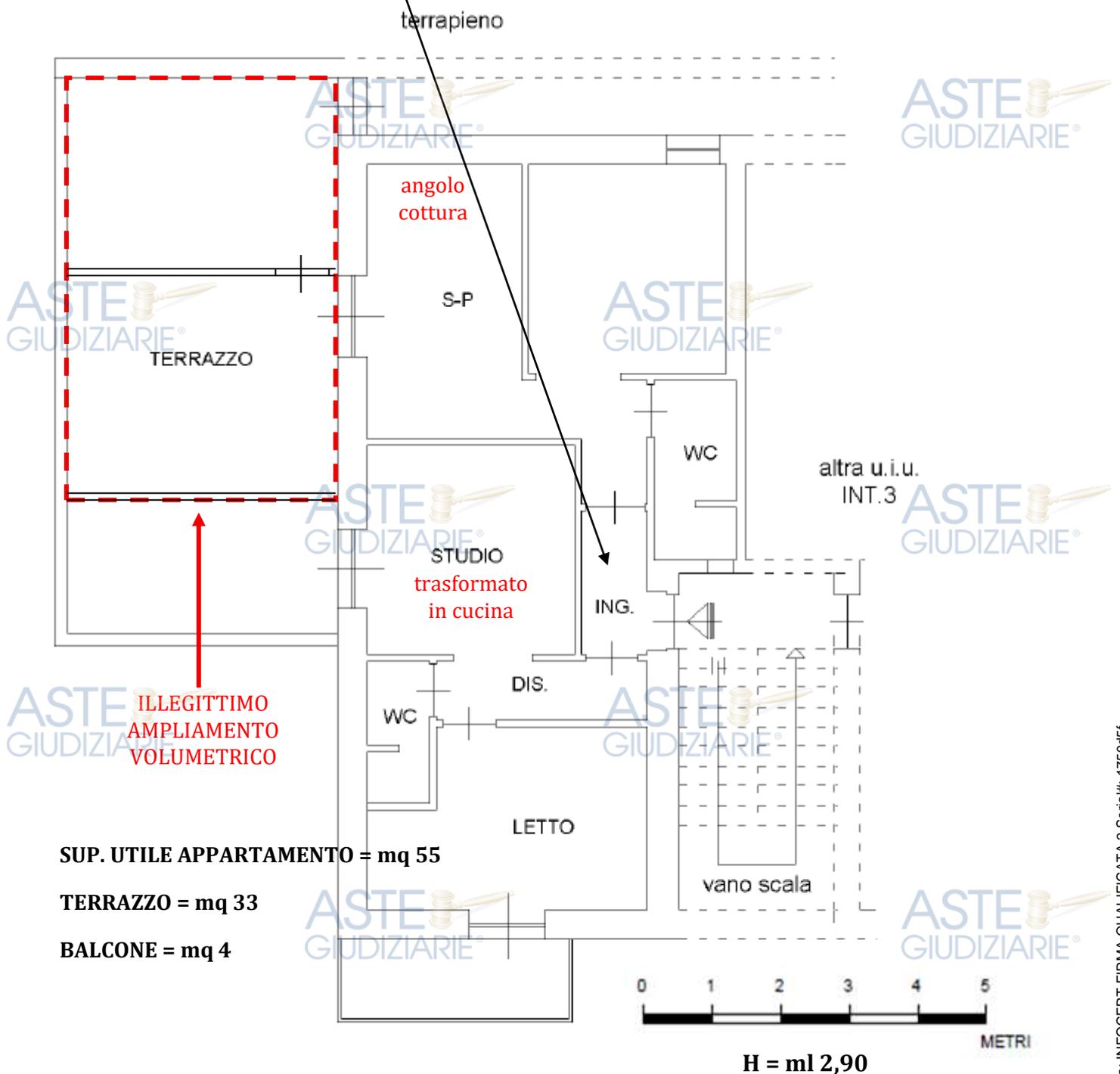
L'area in cui ricade l'immobile è dotata di un mediocre livello di servizi e infrastrutture.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è costituito da n. 2 piani fuori terra ed è privo di ascensore.

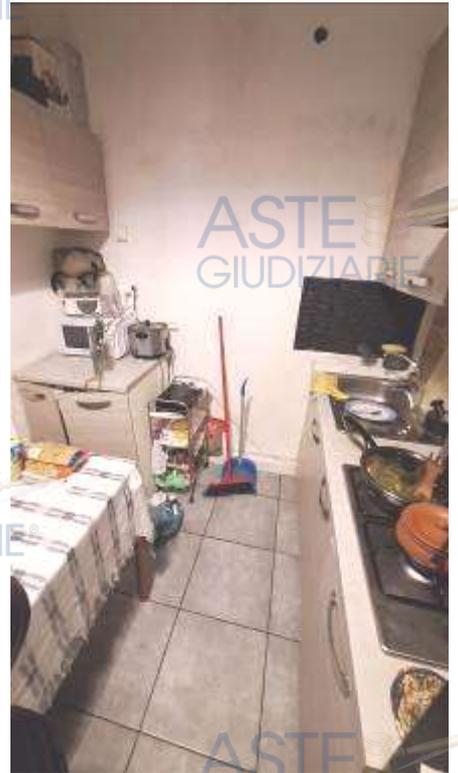


L'APPARTAMENTO pignorato - sebbene risulti legittimato urbanisticamente e catastalmente come un'unica unità immobiliare - è attualmente suddiviso in due unità, accessibili tramite due portoncini blindati, afferenti ad un pianerottolo comune:



VIA MASTRO GABRIELLO







LOTTO UNICO

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MASTRO GABRIELLO n. 90, 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 a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX
Nata il XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX - XXXXXXXXXXXX
Nato il XXXXXXXXXXXX

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

- (Proprietà 1/2) XXXXXXXXXXXXXXXX
- (Proprietà 1/2) XXXXXXXXXXXXXXXX

Vano scala, appartamento distinto con l'int. 3, corte comune, terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sup legittima urbanisticamente)	55,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,90 m	1
Balcone	4,00 mq		0,40	1,60 mq		
Terrazzo	33,00 mq		0,50	16,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq	arrotondato per difetto	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

INTESTATI

1		(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 28/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		121	427	6	6		A/4	4	4 vani	Totale: 78 m² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m²	Euro 320,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2019 Partita n. RM023342 in atti dal 28/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76309.1/2019)
Indirizzo		VIAMASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendite non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F501 - Sezione D - Foglio 121 - Particella 427

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		121	427	6	6		A/4	4	4 vani	Totale: 78 m² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m²	Euro 320,20	VARIAZIONE del 28/05/2018 Partita n. RM0246737 in atti dal 28/05/2018 VSL ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. 73485.1/2018)
Indirizzo		VIAMASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendite preposti (d.n. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		121	427	6	6		A/4	4	4 vani	Totale: 64 m² Totale: escluse aree scoperte**: 56 m²	Euro 320,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo		VIAMASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendite non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		121	427	6	6		A/4	4	4 vani		Euro 320,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2002 Pratica n. 661868 in atti del 26/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (L. 42462.1/2002)
Indirizzo: VIA MASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1												
Note: -												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della deliberazione (d.m. 701/99)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		121	427	6	6		A/4	4	4 vani		Euro 320,20 L. 620.000	VARIAZIONE del 25/07/2001 Pratica n. 732617 in atti del 25/07/2001 EMATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 83325.1/2001)
Indirizzo: VIA MASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1												
Note: -												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/99)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		121	427	6	6		A/4	4	4 vani		L. 620.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: VIA MASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1												
Note: -												
Annotazioni: -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		121	427	6	6		A/4	4	4 vani		L. 1.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA MASTRO GABRIELLO n. 90 Interno 4 Piano 1												
Note: -												
Annotazioni: -												

Situazione degli intestati dal 10/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 10/05/2011 Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 327070 - COMPRAVENDITA Ratificata dalla trasc. n. 54148/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 22882.1/2011 Reparto PI di ROMA 1 in atti del 10/05/2011			

Situazione degli intestati dal 10/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 10/05/2011
DATI DERIVANTI DA: PETIZIONE DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10/05/2011 Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 327070 - Trascrizione n. 22882/2011 Reparto PI di ROMA 1 in atti del 10/05/2011			

Situazione degli intestati dal 13/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2011
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2011
DATI DERIVANTI DA: Atto del 13/07/2007 Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 324974 - COMPRAVENDITA Ratificata dalla trasc. n. 32882/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 24148.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti del 20/07/2007			

Situazione degli intestati dal 20/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 13/07/2007
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/10/1998 Pubblico ufficiale NOT. GALLELLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 126319 - COMPRAVENDITA Volture n. 708226.1/2001 - Pratica n. 1112117 in atti del 27/11/2001			

Situazione degli intestati dal 20/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 20/10/1998
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/10/1998 Pubblico ufficiale NOT. GALLELLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 126319 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 708226.1/2001 - Pratica n. 732617 in atti del 25/07/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/04/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 30/06/1987
DATI DERIVANTI DA: Atto del 13/04/1978 Pubblico ufficiale NOTAIO RENZO SANNA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 399 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volture 320 n. 3408 registrato in data 20/04/1978 - Volture n. 63193/1978 in atti del 01/03/1989			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 13/04/1978
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	121	427	6	6	A4	4	4 vani	mq 78	€ 320,20	1		

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare pignorata risulta materialmente divisa in due appartamenti, sebbene, come già detto, la stessa è legittimata urbanisticamente ed è accatastata come un unico appartamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in pessime condizioni conservative, igieniche e manutentive.

Sono presenti copiosi fenomeni di condensa superficiale in tutti i locali, con il conseguente proliferare di muffe e licheni che hanno attecchito su tutte le pareti ed i soffitti dell'immobile.

PARTI COMUNI

Non risulta costituito alcun condominio per la gestione delle parti comuni del fabbricato in cui ricade l'appartamento pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in blocchetti di tufo, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in cortina.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni il rivestimento e il pavimento sono in maioliche e gres porcellanato.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato.

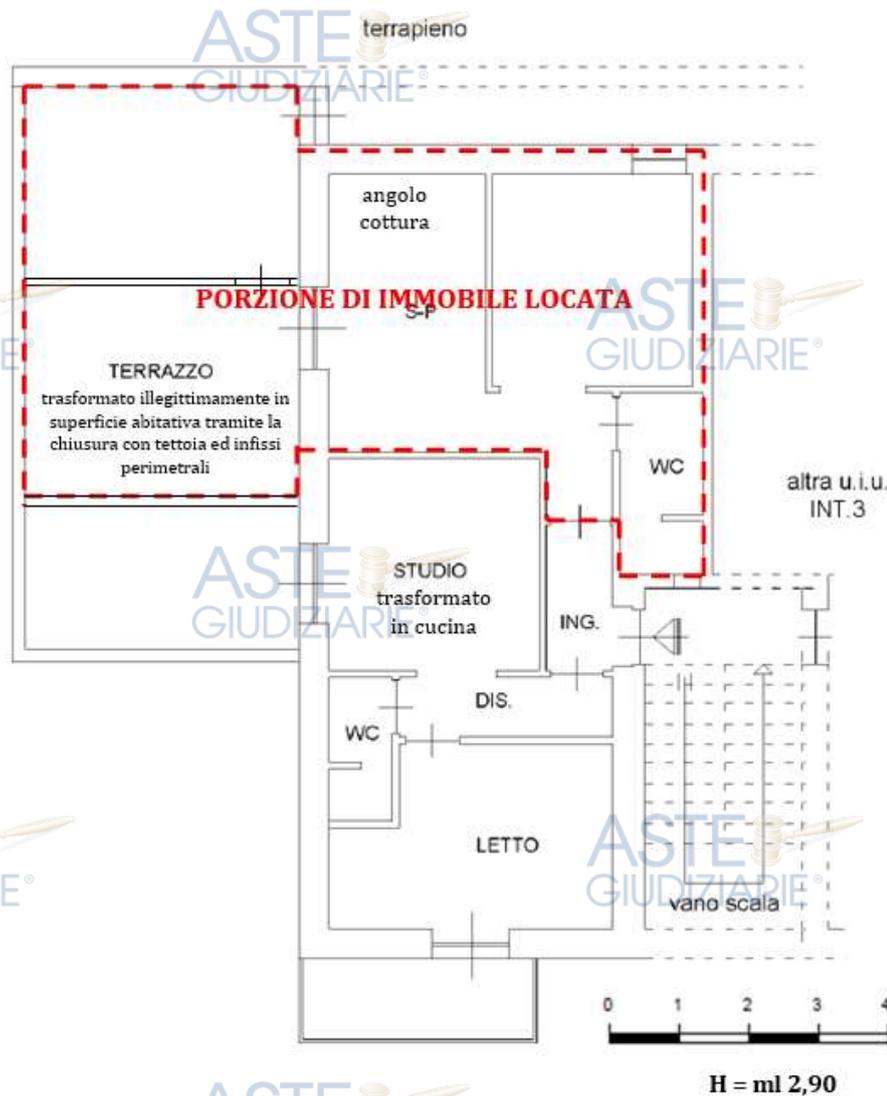
Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio.



STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che la porzione di immobile evidenziata nella sottostante planimetria è locata con contratto registrato in data 30/12/2020 (U.T. RM 1 - cod. id. TJN20T023601000HH) antecedentemente alla notifica del pignoramento e, pertanto, lo stesso risulta opponibile alla procedura esecutiva:



VIA MASTRO GABRIELLO

Tale contratto è stato stipulato per la durata di quattro anni, decorrenti dal 14/12/2020 al 13/12/2024, e risulta rinnovato - in quanto non *disdettato* - per ulteriori quattro anni, ovvero fino al 13/12/2028.

Il canone previsto nel contratto per la porzione di immobile locata corrisponde a € 500/mese.

La restante porzione dell'appartamento è nella disponibilità della esecutata, e verrà pertanto considerata libera ai fini della stima del prezzo da porre a base d'asta.

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/11/1998 - Registro Particolare 46098 Registro Generale 69923
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 128319/9690 del 20/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/11/2000 - Registro Particolare 57117 Registro Generale 87280
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 22933 del 27/10/2000
DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 54148 Registro Generale 138430
Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Repertorio 324974/5376 del 13/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 32882 del 16/05/2011
4. ISCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 35827 Registro Generale 138431
Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Repertorio 324975/5377 del 13/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 10838 del 16/05/2011
5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/05/2011 - Registro Particolare 32882 Registro Generale 53905
Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Repertorio 327070/6747 del 10/05/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 54148 del 2007
6. ISCRIZIONE del 16/05/2011 - Registro Particolare 10838 Registro Generale 53906
Pubblico ufficiale FERRARA ANDREA Repertorio 327070/6747 del 10/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 35827 del 2007
7. TRASCRIZIONE del 12/09/2014 - Registro Particolare 69780 Registro Generale 99614
Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 65342/20731 del 03/09/2014
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



8. TRASCRIZIONE del 14/01/2025 - Registro Particolare 2120 Registro Generale 2840
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 46408 del 17/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

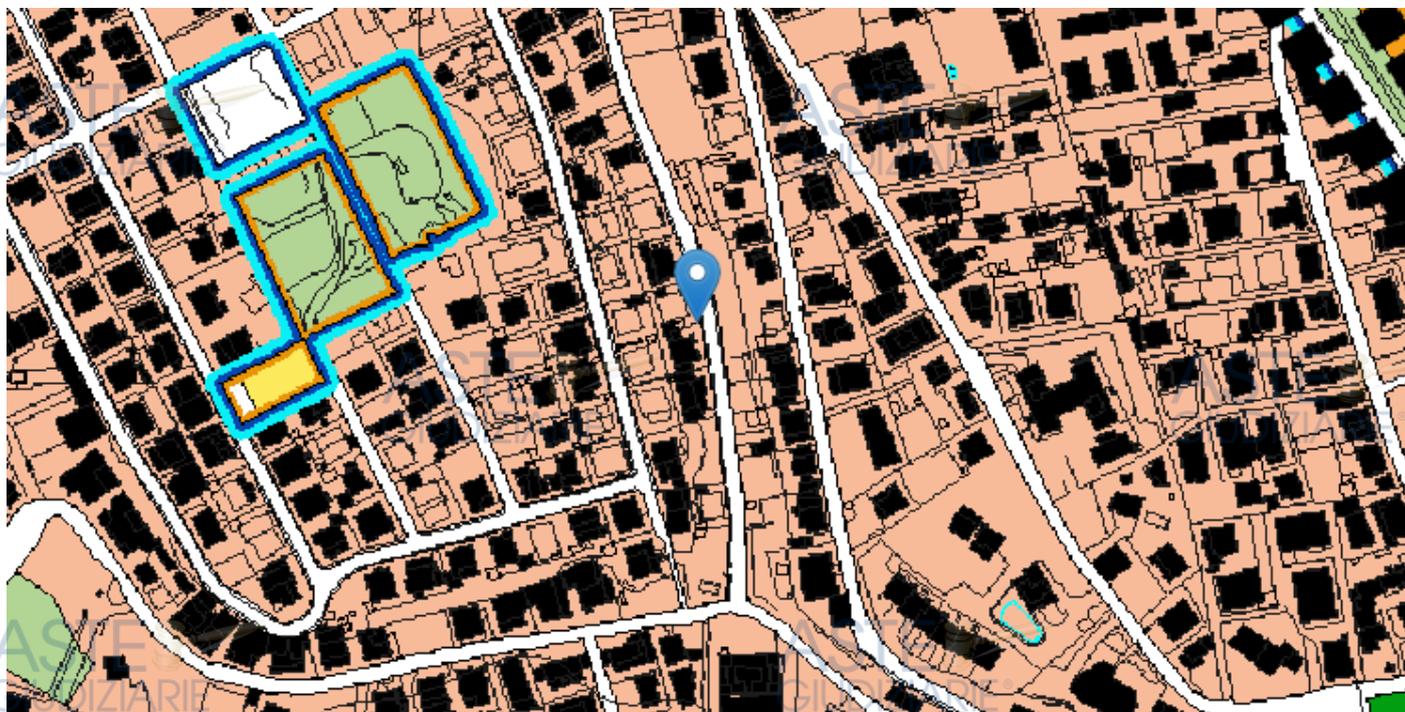
PRECISAZIONI

Relativamente alla trascrizione del succitato contratto preliminare di compravendita dell'anno 2014

(cfr. allegato), si dà atto che, a mente dell'art. 2645 bis, 3° co. c.c. secondo cui "gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2)", alla luce di quanto sopra, può ritenersi che **l'efficacia prenotativa della suddetta trascrizione sia cessata.**

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di ROMA (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.



COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilita' - Strade

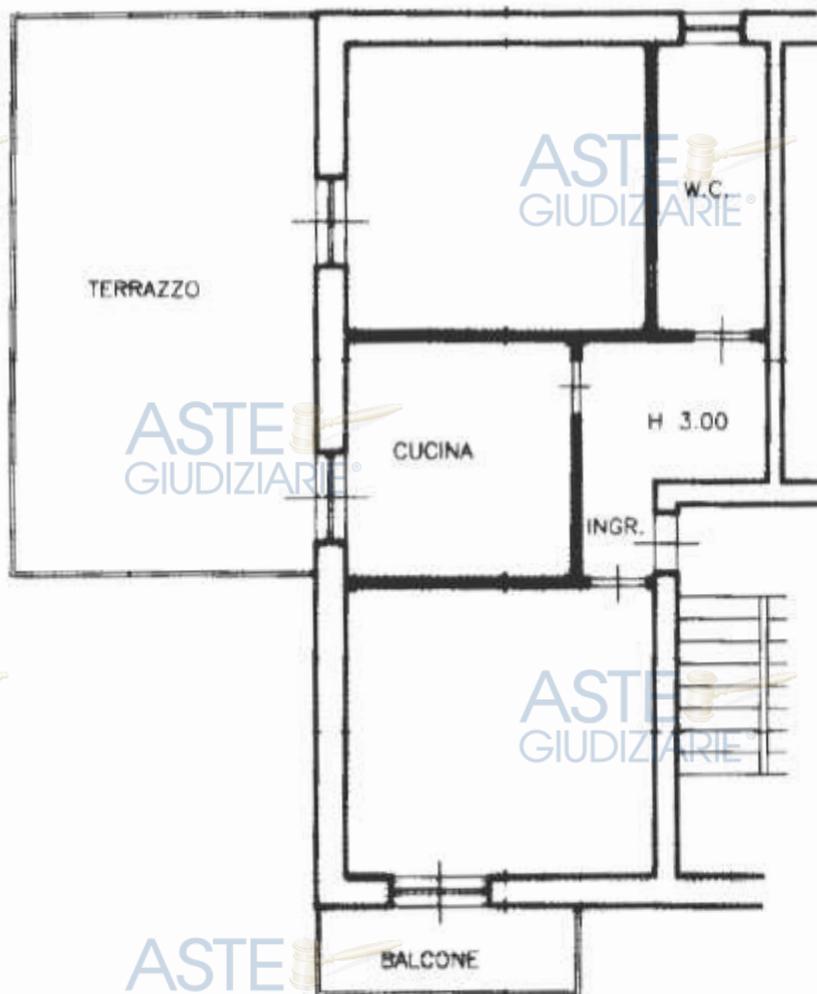
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51,Art.52,Art.53



L'appartamento pignorato - come si evince dalla planimetria catastale depositata in data 25/07/2001, di cui si riporta di seguito lo stralcio - risulta legittimato urbanisticamente dalla **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RILASCIATA DAL COMUNE DI ROMA CON N. 266167 DEL 21/09/2001.**

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 2001

VARIAZIONE del 25/07/2001 Pratica n. 732617 in atti dal 25/07/2001 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 32325.1/2001)



PROPRIETA' INT. 3

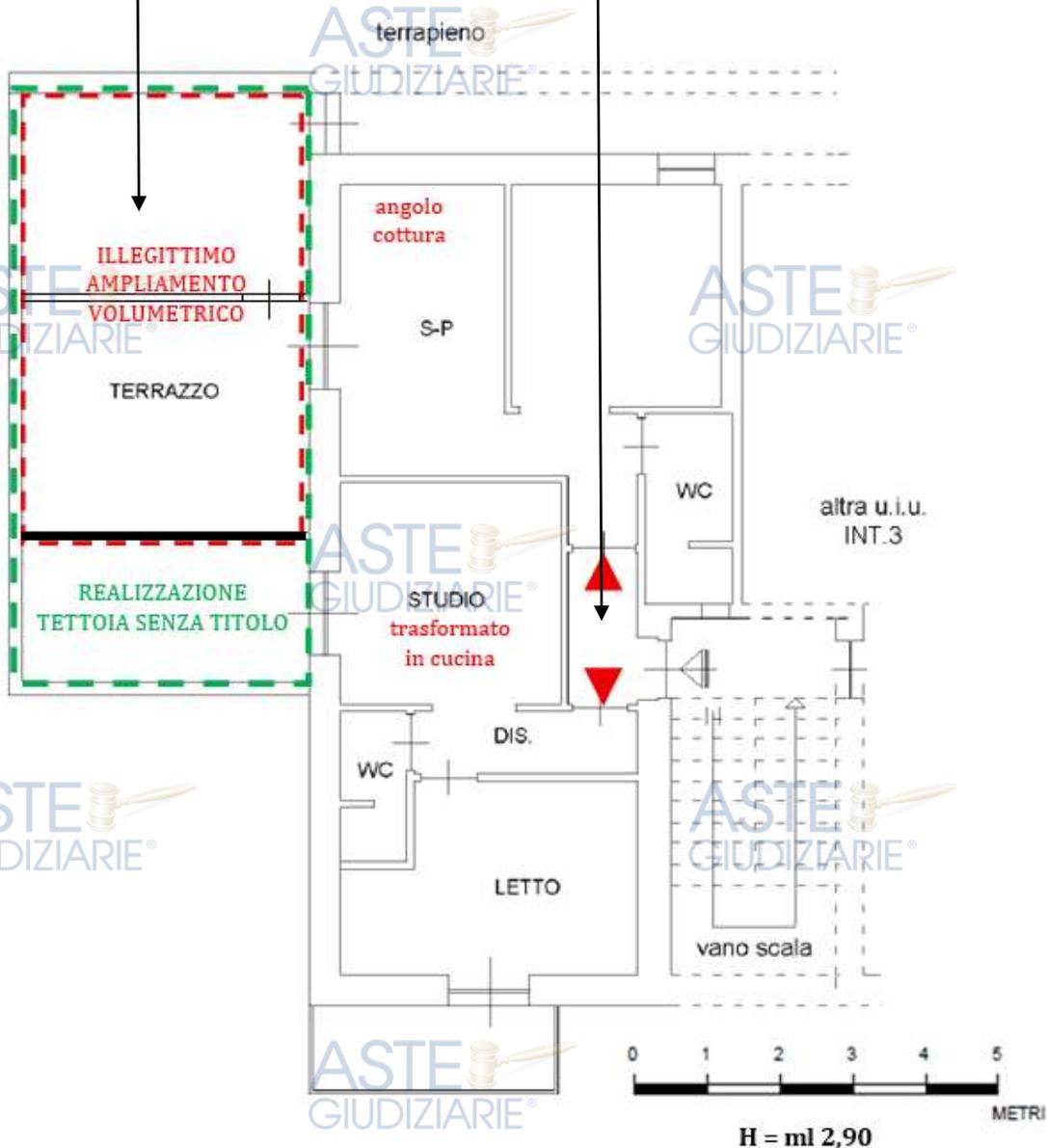
DISTACCO VIA MASTRO GABRIELLO

Con la **C.I.L.A. depositata presso il Municipio RM XV (ex XX) con prot. CU 2018/13907 (e successiva pratica D.O.C.F.A. per l'aggiornamento catastale)** è stata dichiarata la attuale diversa distribuzione degli spazi interni.



Bisogna però evidenziare la realizzazione dei seguenti ulteriori **interventi illegittimi, NON SANABILI**:

- 1) **CONSISTENTE INCREMENTO VOLUMETRICO** con realizzazione di tettoia e chiusura del terrazzo;
- 2) **FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE IN N. 2 APPARTAMENTI**, attraverso la posa in opera di due portoncini blindati e la trasformazione in cucina del locale "studio" dichiarato nella CILA;



L'immobile è privo di certificato di Agibilità/Abitabilità.

- Non è possibile, per la assenza della necessaria documentazione relativa all'impianto termico, redigere il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MASTRO GABRIELLO n. 90, interno 4, piano 1;
Località Labaro, Municipio XV;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 427, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1);

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del compendio immobiliare pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA**

Z57 Labaro (Municipio: XV - ex Municipio XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha	913,98		
Abitazioni censite:			
Occupate	4883	Abitazioni - I fascia	1.900,00 / 6,50
Non occupate	419	Abitazioni - II fascia	1.500,00 / 5,00
Totale	5302	Uffici	1.650,00 / 5,00
Abitazioni occupate:			
In proprietà	49,70%	Locali Comm., Artig., Terz.ri - I fascia	2.000,00 / 8,00
In locazione	43,80%	Locali Comm., Artig., Terz.ri - II fascia	1.400,00 / 5,50
Altro	6,50%	Locali - complessi attività terziarie industriali	950,00 / 4,50
		Locali - complessi attività turistiche	nq / nq
		Boxes e posti auto	1.100,00 / 5,00

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2025

• **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte:** RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:



€ 95.000

Bilocale via Mastro Gabriello 18, Labaro, Roma

2 locali 52 m² 1 bagno
No Ascensore

MESSAGGIO VISITA



Piano T

1.800 €/mq



€ 214.000

€ 239.000 (-10.5%)

Trilocale via Costantiniana 53, Labaro, Roma

3 locali 112 m² 2 bagni
No Ascensore Terrazzo Parzialment... Cantina

MESSAGGIO VISITA



Piano T

1.900 €/mq

	Superficie convenzionale (cfr. pag. 7)	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MASTRO GABRIELLO n. 90, interno 4, piano 1; Località Labaro, Municipio XV; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 427, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4;	mq 78,00	€/mq 1.500,00 tenuto conto del pessimo stato manutentivo	€ 117.000	100,00%	€ 117.000

DEPREZZAMENTI

	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c	10,00	%
Opere di ripristino: demolizione tettoia e illegittimo ampliamento volumetrico sul terrazzo; eliminazione portoncini blindati che frazionano materialmente l'immobile in due unità (cfr. pag. 14)	10,00	%
Assenza Certificato Agibilità	2,00	%
Contratto di locazione opponibile - porzione appartamento (cfr. pag. 10)	10,00	%

VALORE FINALE DI STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 80.000,00 (arrotondato per eccesso)



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 09/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

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.



ALLEGATI:

- ACCESSO AGLI ATTI UCE.rar
- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE.pdf
- ATTO DI COMPRAVENDITA 2007.pdf
- CILA PROT. CU 2018-13907.pdf
- CONTRATTO DI LOCAZIONE PORZIONE IMMOBILE.pdf
- ESTRATTO DI MAPPA.pdf
- FOTOGRAFIE.zip
- ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
- NOTA 2007 - ATTO DI COMPRAVENDITA.pdf
- NOTA 2011 - RETTIFICA ATTO DEL 2007.pdf
- NOTA DI TRASCRIZIONE 57117-2000 DOMANDA GIUDIZIALE.pdf
- PLANIMETRIE CATASTALI.pdf
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 2014.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- VERBALI DI ACCESSO.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE.pdf



LOTTO UNICO

Proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge: APPARTAMENTO della superficie lorda convenzionale di mq 78, ubicato a Roma (RM) - VIA MASTRO GABRIELLO n. 90, interno 4, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 601, Part. 320, Sub. 23, Zc. 4, Categoria A/3; Confini: Vano scala, appartamento distinto con l'int. 3, corte comune, terrapieno, salvo altri.

DATI CATASTALI: Fg 121, p.lla 427, sub. 6, zona cens. 6, cat. A/4, classe 4, vani 4, sup. catast. mq 78, rendita € 320,20;

Il bene pignorato ricade in località Labaro, nel Municipio RM XV (ex XX).

L'appartamento - sebbene risulti legittimato urbanisticamente e catastalmente come un'unica unità immobiliare - è attualmente suddiviso in due unità, accessibili tramite due portoncini blindati, afferenti ad un pianerottolo comune.

L'immobile si trova complessivamente in pessime condizioni conservative, igieniche e manutentive. Sono presenti copiosi fenomeni di condensa superficiale in tutti i locali, con il conseguente proliferare di muffe e licheni che hanno attecchito su tutte le pareti ed i soffitti dell'immobile.

Si precisa che una porzione dell'immobile - corrispondente a circa la metà della superficie dello stesso - è locata con contratto registrato in data 30/12/2020 (U.T. RM 1 - cod. id. TJN20T023601000HH) antecedentemente alla notifica del pignoramento e, pertanto, lo stesso risulta opponibile alla procedura esecutiva. Il contratto avrà validità fino. Il canone previsto nel contratto per la porzione di immobile locata corrisponde a € 500/mese. La restante porzione dell'appartamento è nella disponibilità della esecutata, ed è stata pertanto considerata libera ai fini della stima del prezzo da porre a base d'asta.

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

L'appartamento pignorato - come si evince dalla planimetria catastale depositata in data 25/07/2001, di cui si riporta di seguito lo stralcio - risulta legittimato urbanisticamente dalla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RILASCIATA DAL COMUNE DI ROMA CON N. 266167 DEL 21/09/2001.

Con la C.I.L.A. depositata presso il Municipio RM XV (ex XX) con prot. CU 2018/13907 (e successiva pratica D.O.C.F.A. per l'aggiornamento catastale) è stata dichiarata la attuale diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono stati accertati i seguenti ulteriori interventi illegittimi, NON SANABILI: - CONSISTENTE INCREMENTO VOLUMETRICO con realizzazione di tettoia e chiusura del terrazzo; FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE IN N. 2 APPARTAMENTI, attraverso la opera in opera di due portoncini blindati e la trasformazione in cucina del locale "studio" dichiarato nella suddetta CILA;

Quanto sopra, configura la sostanziale difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto legittimato urbanisticamente e a quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale, ed avrà, pertanto, una inevitabilmente ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dell'immobile nel "libero mercato".

L'immobile pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 80.000,00

