

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1318/2024 del R.G.E.

contro

**Omissis**

*Codice fiscale: omissis*

*Nato a omissis il 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>8</u>
<u>Formalità.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>10</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>14</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In data 18/02/2025, 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 19/02/2025 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 Massimo Rubeo, 5, interno 3/A, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'20.0"N 12°37'12.7"E)

## DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al primo piano dell'edificio con accesso dal civico 5 di via Massimo Rubeo, in Roma, ed è contraddistinto con il numero interno 3/A.

L'appartamento è oggi composto da ingresso (in comune con l'appartamento adiacente), soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco con aeratore (non dotato di scarico proprio - presente solo una pompa tritratrice), una camera da letto, un ripostiglio e un balcone a livello (cfr. planimetria in allegato 8).

L'edificio sorge nella zona periferica Est della Città, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Torre Angela, compreso tra Raccordo, via Casilina e via di Tor Bella Monaca.

Via Massimo Rubeo ricade nella zona urbanistica Zona XIII Torre Angela del Municipio Roma VI (ex VIII) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Acqua Vergine, a sud-est con la zona Borghesiana, a sud con le zone Torre Gaia e Torrenova e a ovest con la zona Torre Spaccata.

Via Massimo Rubeo è una breve via senza uscita, traversa di via del Torraccio di Torre Nova, a sua volta traversa dell'arteria principale del quartiere viale Duilio Cambellotti.

La zona è contraddistinta da edilizia residenziale, in gran parte spontanea, composta prevalentemente da un'alternanza di villini plurifamiliari ed edifici di quattro/cinque piani con negozi al piano terreno.

A breve distanza sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. Con circa un quarto d'ora d'auto o di autobus sono raggiungibili le diverse sedi delle Facoltà pubblica Tor Vergata.

A pochi minuti di auto o di autobus sono presenti le fermate della linea metropolitana C *Torre Angela e Torre Nova*, che collegano rapidamente la zona con il centro della città. Con l'auto in pochi minuti è raggiungibile sia il Grande Raccordo Anulare (uscite 16/17 *Prenestina/Tor Bella Monaca* e 18 *Casilina*), che le Autostrade A-1 e Roma-L'Aquila.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

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.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Massimo Rubeo, 5, interno 3/A, 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:

- Omissis (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Nato a omissis il 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 via Rubeo e appartamento interni 3/B, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	50,40 mq	1	50,40 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	8,20 mq	8,20 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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 (52 mq totali).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2006 al 15/11/2006	Omissis (CF omissis) nata in omissis Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 232, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,0 vani Rendita € 402,84 Piano 1

Dal 15/11/2006 al 17/01/2019

Omissis (CF omissis) sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 1020, Part. 232, Sub. 510, Zc. 6  
Categoria A4  
Cl.7, Cons. 3,0 vani  
Superficie catastale 52 mq  
Rendita € 402,84  
Piano 1

Dal 17/01/2019 al 19/10/2020

Omissis (CF omissis) sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 1020, Part. 232, Sub. 501, Zc. 6  
Categoria A4  
Cl.7, Cons. 3,0 vani  
Superficie catastale 52 mq  
Rendita € 402,84  
Piano 1

Dal 19/10/2020

Esecutato omissis Diritto di Proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 1020, Part. 232, Sub. 510, Zc. 6  
Categoria A4  
Cl.7, Cons. 3,0 vani  
Superficie catastale 52 mq  
Rendita € 402,84  
Piano 1

Si precisa che per l'**immobile predecessore** (Foglio 1020, Particella 232, **Sub. 503**) sono registrate in Visura Storica Catastale le seguenti variazioni:

- 1) dal 22/12/1970 al 11/06/1986 - Omissis
- 2) dal 22/12/1970 al 12/09/1973 - Omissis Diritto di Proprietà per 1/1
- 3) dal 12/09/1973 al 28/02/2006 - Omissis Diritto di Usufrutto per 1/1 - Omissis Nuda proprietà per 1/1 - Rendita: Euro 738,53, Zona censuaria 6, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 5,5 vani
- 4) dal 28/02/2006 al 03/07/2006 - Omissis Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Rendita: Euro 738,53, Zona censuaria 6, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 5,5 vani

In data 03/07/2006 il frazionamento di tale immobile predecessore ha dato origine a due appartamenti di cui uno è il bene oggetto di perizia.

#### DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto	
	1020	232	510	6	A4	7	3 vani	52 mq	402,84 €	1		

  

Dati identificativi		Catasto terreni (CT)								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grafatto
1020	232									
1020	2563									

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- il bagno cieco è risultato sui luoghi unito all'antibagno rappresentato in planimetria catastale (si segnala che l'apertura diretta sul soggiorno/cucina in assenza di disimpegno di Legge non è consentita);
- il ripostiglio sui luoghi non risultava più aperto verso la camera da letto (come rappresentato al Catasto) ma verso il corridoio;
- in corrispondenza dell'angolo cottura al catasto è rappresentata una risega non presente sui luoghi;
- la parete divisoria tra soggiorno e bagno si presentava in posizione lievemente differente da quella rappresentata in planimetria catastale;
- il lato terminale del balcone è rappresentato in planimetria catastale aderente all'edificio adiacente, mentre sui luoghi presentava un piccolo spazio di distacco.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con una CILA in sanatoria per opere interne ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore si stima.

L'importo dei costi la regolarizzazione, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad **€ 4.000**. 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 molto al di sotto della media, con facciata esterna non intonacata ed in stato fatiscente e le parti comuni interne in stato manutentivo leggermente migliore.

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato, in cattivo stato manutentivo, con abbondanti tracce di umidità, in particolare in prossimità del balcone e nel bagno. Gli avvolgibili in pvc non sono del tutto funzionanti. Il balcone si presenta al grezzo come il sotto-balcone soprastante e i parapetti metallici presentano tracce di ruggine. Gli impianti si presentano in pessimo stato manutentivo, con alcuni terminali mancanti. 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 quattro piani fuori terra (terra - primo - secondo - terzo).

Non risulta l'esistenza di Condominio. Non risulta possibilità di parcheggio negli spazi esterni antistanti l'edificio, come da informazioni assunte in loco.

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.

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



## 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.

Si precisa che vista la presenza di un sistema di pompaggio meccanico dei liquami verso lo scarico del limitrofo appartamento interno 3/B (con il quale l'appartamento oggetto di perizia era in origine collegato) in caso di malfunzionamento si viene a creare di fatto una commistione tra i due scarichi. Nello specifico si tratta di dover necessariamente accedere al limitrofo appartamento interno 3/B per poter effettuare le normali operazioni di manutenzione che un sistema di scarico del genere richiede.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, con accesso dal civico 5 di via Massimo Rubeo, è composto da quattro piani fuori terra ed è esclusivamente residenziale.

L'edificio ha struttura portante mista in blocchetti di tufo e solai in latero-cemento e copertura piana.

Le facciate sono prevalentemente non intonacate, con blocchetti di tufo a vista, i balconi aggettanti presentano parapetti in scatolari metallici e sotto-balconi in cemento non rifinito e non intonacato e mancanza di frontalini rompi-goccia.

Si accede all'edificio direttamente dalla sede stradale di via Rubeo (breve strada senza uscita priva di marciapiedi) attraverso un portone (in scatolari metallici e vetro), preceduto da due gradini, che si apre su un androne in cui sono presenti i contatori elettrici in un alloggio chiuso, la porta di un appartamento e le scale che conducono ai piani superiori. Non è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento, posto al primo piano è raggiungibile tramite la scala condominiale (non esiste ascensore); dal portoncino si accede ad un piccolo ingresso comune all'appartamento attiguo (interno 3/B), da cui si accede con un portoncino al bene in oggetto. Tale portoncino apre direttamente sul soggiorno con angolo cottura, dotato di una finestra e una porta finestra sul balcone esposto a nord-ovest. Direttamente sul soggiorno apre un bagno cieco con aeratore (non dotato di scarico proprio - presente solo una pompa tritratrice che convoglia nello scarico del limitrofo appartamento interno 3/B); tale bagno era, in planimetria catastale, dotato di antibagno non presente oggi sui luoghi. Tramite un breve corridoio dal soggiorno si raggiungono un ripostiglio e una camera da letto, dotata di una finestra e una porta finestra sempre sul balcone.

Tutti i pavimenti interni sono in maioliche, pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato, con alcune tracce di muffa e umidità pregressa sulle pareti (soprattutto in corrispondenza del balcone) e sui soffitti, soprattutto nel bagno (cfr foto in all. 12).

Il servizio igienico è piastrellato con ceramica sui pavimenti e sulle pareti fino a 2,20 metri ca, dotato di lavabo, wc (non dotato di scarico fognario proprio - presente solo una pompa tritratrice di rimando al limitrofo appartamento 3/B), bidet e piatto doccia rialzato, manca di finestra, il tutto in cattivo stato manutentivo e con tracce di muffa in corrispondenza della parete che ospita l'estrattore d'aria. Si segnala che il terminale dello scarico dell'acqua della pompa tritratrice del wc che si trova oggi nell'appartamento adiacente costituisce di fatto una servitù (per eventuali manutenzioni del tratto fognario).

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppi vetri, con avvolgibili in pvc non del tutto funzionanti. Le porte interne sono in legno. Il balcone è pavimentato con le stesse mattonelle dell'appartamento, la parete è al grezzo come il sotto-balcone soprastante e i parapetti metallici presentano tracce di ruggine.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso. Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia ma alcuni collegamenti elettrici sono attualmente a vista e alcuni interruttori elettrici risultano con pulsanti mancanti o divelti (v. anche foto in allegato 13.13).

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia sul balcone e termosifoni in alluminio. Gli impianti si presentano in pessimo stato manutentivo, con alcuni terminali mancanti. I certificati di conformità degli impianti non sono stati forniti allo scrivente.

L'attuale conduttore segnala una perdita idrica a carico della caldaia del riscaldamento autonomo ed a carico di alcune tubazioni prossime al termosifone della stanza da letto. Tale perdita idrica causa degrado al carico delle tinte e degli intonaci prossimi al termosifone.

Gli impianti sono in un cattivo stato di manutenzione (v. anche foto in allegato 13.13)

Anche in considerazione dell'attuale stato manutentivo rilevato nel bagno si ritiene che tale ambiente sia da ristrutturare (ripristino antibagno, rimozione dei sanitari, rifacimento impianti, nuovi sanitari, nuovo termosifone bagno, gli oneri di discarica, IVA, etc). Il costo stimato per la ristrutturazione standard del bagno è stimata pari ad € 5.000, compreso riparazione della caldaia e del termosifone della stanza da letto e compreso controllo e manutenzione standard impianti. 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 delle oggettive difficoltà al contorno si applicherà una ulteriore detrazione percentuale per l'assenza di garanzie del bene staggito.

## 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: 21/11/2004
- Scadenza contratto: 30/09/2028

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissata dal Custode: € 350,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Compravendita Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/02/2006 al 03/07/2006	Omissis Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Notaio Omissis Sede ROMA	28/02/2006	52606	
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/03/2006		18549
Dal 15/11/2006 al 17/01/2019	Omissis sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà per 1/1	Notaio Omissis Sede ROMA	15/11/2006	42718	
		Presso	Registrazione Data	Reg. N°	Vol. N°
			Compravendita Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 17/01/2019  
al 19/10/2020

Omissis sede in ROMA  
(RM) Diritto di Proprietà  
per 1/1

**TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

Rogante

Data

Repertorio N°

Raccolta N°

Notaio Omissis Sede ROMA

17/01/2019

23739

6756

Presso

Trascrizione  
Data

Reg. gen.

Reg. part.

Roma 1

31/01/2019

11284

7515

Presso

Registrazione  
Data

Reg. N°

Vol. N°

Dal 19/10/2020

Esecutato Omissis Diritto  
di Proprietà per 1/1

**Compravendita**

Rogante

Data

Repertorio N°

Raccolta N°

Notaio Omissis Sede LANUVIO

19/10/2020

226

165

Presso

Trascrizione  
Data

Reg. gen.

Reg. part.

Roma 1

23/10/2020

105992

72897

Presso

Registrazione  
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 risulta attualmente invariata.

In data 03.07.2006 l'immobile predecessore compravenduto in data 28/02/2006 è stato oggetto di frazionamento (Pratica n. RM0534831 in atti dal 03/07/2006 Frazionamento per trasferimento di diritti n. 71161.1/2006), con la creazione di due nuovi immobili, uno dei quali oggetto della presente perizia

**FORMALITÀ**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 96886 Registro Generale 162366 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 42718/4163 del 15/11/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 7515 Registro Generale 11284 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 23739/6756 del 17/01/2019 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
3. TRASCRIZIONE del 23/10/2020 - Registro Particolare 72897 Registro Generale 105992 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 226/165 del 19/10/2020 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 23/10/2020 - Registro Particolare 18844 Registro Generale 105993 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 227/166 del 19/10/2020 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 117359 Registro Generale 157897 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 50321 del 04/12/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma - Sistemi e regole 1:10.000 - l'area ricade in Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51,Art.52,Art.53

Zona OMI: E15/Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)

Suddivisione Toponomastica: ZONA XIII - TORRE ANGELA

Zona urbanistica: ZONA XIII - TORRE ANGELA del Municipio Roma VI (ex VIII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

Ptpr\_Tav.B: Aree urbanizzate - Fuori Ambito

Ptpr\_Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile predecessore (prima del frazionamento) è stata **rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 331140 del 16/02/2006** (in all. 10.1), con cui si autorizzava la nuova costruzione ad uso residenziale (v. planimetria associata all'accatamento citata in Sanatoria n. 092303/86 - v. anche pianta in allegato 10.2 e visura storica in allegato 04.1), per mq 89,75 Residenziale e mq 18,25 Non Residenziale.

Successivamente è stato eseguito un frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due unità. Nell'atto di acquisto del 2020 si riporta che detto frazionamento era avvenuto con presentazione di una DIA per frazionamento, nel dettaglio si legge che tale intervento sarebbe stato *"effettuato a seguito di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Roma - Municipio delle Torri - in data 6 aprile 2006 protocollo numero 23715 [] che successivamente non sono state apportate modificazioni soggette a titoli edilizi comunque denominati"* (cfr ultimo atto di acquisto del 2020 in allegato 7.2).

A tale scopo lo scrivente ha provveduto a effettuare richiesta di accesso agli atti per estrarre copia di tale documentazione ma è risultato che *"l'atto CH23715 del 06/04/2006 risulta pervenuto al protocollo, come da distinta allegata, ma il relativo fascicolo non è stato reperito presso l'archivio di questo Ufficio"* come riportato nella corrispondenza in allegato 11.

Per l'oggettivo impedimento sopra citato non essendo quindi possibile effettuare il consueto confronto tra lo stato attuale e l'ultimo elaborato grafico progettuale di cui alla DIA del 2006 sopra citata, si prenderà come base di confronto l'ultima planimetria presente in catasto (dichiarazione di frazionamento catastale del 03/07/2006, successiva alla presentazione della DIA sopra citata).

Delle incognite connesse con il mancato rinvenimento da parte del Municipio di Roma di tale documento (prot. CH23715 del 06/04/2006) si terrà conto nell'applicazione della percentuale per l'assenza di garanzie del bene staggito.

Come già anticipato precedentemente, dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, oltre che dal confronto tra lo stato dei luoghi e le vigenti Norme edilizie in materia igienico-sanitaria, l'appartamento oggetto di perizia non risulta regolare per le seguenti modifiche:

- il bagno cieco risulta sui luoghi unito all'antibagno rappresentato in planimetria catastale (si segnala che l'apertura diretta sul soggiorno/cucina in assenza di disimpegno di Legge non è consentita);
- il ripostiglio sui luoghi non è più aperto verso la camera da letto (come rappresentato al Catasto) ma verso il corridoio;

- in corrispondenza dell'angolo cottura al catasto è rappresentata una risega non presente sui luoghi;
- la parete divisoria tra soggiorno e bagno si presenta in posizione lievemente differente da quella rappresentata in planimetria catastale;
- il lato terminale del balcone è rappresentato in planimetria catastale aderente all'edificio adiacente, mentre sui luoghi è presente un piccolo spazio di distacco;
- in corrispondenza dell'angolo cottura non è presente una cappa aspirante in corrispondenza del piano cottura gas (la cappa aspirante è obbligatoria per i piani cottura a gas; per piani a induzione è raccomandata per motivi di igiene e salubrità).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con una CILA in sanatoria per opere interne ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino e presentazione pratiche già esplicitati precedentemente, pari ad € 4.000, saranno detratti dal valore di stima in quanto dovranno essere affrontati del futuro acquirente/aggiudicatario.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'edificio è composto di quattro piani fuori terra (terra - primo - secondo - terzo).

Non risulta l'esistenza di Condominio.

I proprietari degli appartamenti si auto amministrano suddividendo le spese comuni.

Risulta la probabile necessità di effettuare il rifacimento delle facciate. Non si può al momento stimare la quota parte delle opere, 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 comuni 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

Dalle comunicazioni intercorsi con i proprietari degli appartamenti limitrofi si stima un attuale importo medio annuo delle spese comuni relative al bene pari ad € 300 ca.

### 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 Massimo Rubeo, 5, interno 3/A, piano 1

L'appartamento è situato al primo piano dell'edificio con accesso dal civico 5 di via Massimo Rubeo, in Roma, ed è contraddistinto con il numero interno 3/A. L'appartamento è oggi composto da ingresso (in comune con l'appartamento adiacente), soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco con aeratore (non dotato di scarico proprio - presente solo una pompa tritratrice), una camera da letto, un ripostiglio e un balcone a livello (cfr. planimetria in allegato 8). L'edificio sorge nella zona periferica Est della Città, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Torre Angela, compreso tra Raccordo, via Casilina e via di Tor Bella Monaca. Via Massimo Rubeo ricade nella zona urbanistica ZONA XIII TORRE ANGELA del Municipio Roma VI (ex VIII) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Acqua Vergine, a sud-est con la zona Borghesiana, a sud con le zone

Torre Gaia e Torrenova e a ovest con la zona Torre Spaccata. Via Massimo Rubeo è una breve via senza uscita, traversa di via del Torraccio di Torre Nova, a sua volta traversa dell'arteria principale del quartiere viale Duilio Cambellotti. La zona è contraddistinta da edilizia residenziale, in gran parte spontanea, composta prevalentemente da un'alternanza di villini plurifamiliari ed edifici di quattro/cinque piani con negozi al piano terreno. A breve distanza sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. Con circa un quarto d'ora d'auto o di autobus sono raggiungibili le diversi sedi delle Facoltà pubblica Tor Vergata. A pochi minuti di auto o di autobus sono presenti le fermate della linea metropolitana C *Torre Angela e Torre Nova*, che collegano rapidamente la zona con il centro della città. Con l'auto in pochi minuti è raggiungibile sia il Grande Raccordo Anulare (uscite 16/17 *Prenestina/Tor Bella Monaca* e 18 *Casilina*), che le Autostrade A-1 e Roma-L'Aquila. La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 1020, Particella 232, Subalterno 510, 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 dalla 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 € 74.913**

tale valore tiene già conto dello stato manutentivo esterno dell'edificio. Si precisa che il valore per mq utilizzato e dedotto col metodo dei comparabili è pari ad € 1.600, valore perfettamente compatibile coi valori OMI di zona (Abitazioni di tipo economico tra € 1.250 ed € 1.850).

### **DECURTAZIONI**

Sono da detrarre dalla presente:

- l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino interne, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad **€ 4.000**, 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 e la riparazione della caldaia e del termosifone della stanza da letto, per le relative certificazioni di Legge, per eventuali onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad **€ 5.000**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo inerente lo stato conservativo attuale,

si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 74.913 - € 4.000 - € 5.000): € 65.913**

## 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 all'assenza del certificato di Agibilità, al mancato rinvenimento dell'ultimo titolo edilizio, per le incognite connesse con la commistione tra gli scarichi dei due appartamenti limitrofi (interni 3/A e 3/B) 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.

Occorre applicare ulteriore riduzione perché in presenza di immobili locati con contratto opponibile alla Procedura (scadenza contratto: 30/09/2028) il mercato immobiliare del settore residenziale reagisce con un ribasso del valore rispetto ad un immobile libero. Non è stato possibile acquisire dati di confronto per la scarsità di compravendite di immobili locati e messi a reddito. Nel caso di specie, come sopra esposto, si è appurato un valore di locazione ad inizio contratto (2024) leggermente inferiore rispetto ai prezzi attuali di mercato (€350/mese pattuito vs. €400/mese di mercato ca. per stabili nella media di zona) e non si ritiene quindi che ricorrano i presupposti di presenza di un canone vile.

Rilevato che il reddito effettivo è inferiore rispetto a quello di mercato, la differenza deve essere valutata, producendo di conseguenza un effetto negativo sul valore. Si ritiene che questa circostanza sia una condizione da valutare anche qualora l'acquirente sia un investitore. Si stima l'**incidenza di deprezzamento della locazione sugli immobili** oggetto della presente valutazione con l'applicazione di una ulteriore percentuale di deprezzamento pari ca. al **3%**.

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: € 54.000 (dicasi EURO CINQUANTAQUATTROMILA/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Massimo Rubeo, 5, interno 3/A, piano 1	52,45 mq	1029,55 €/mq	€ 54.000	100,00%	€ 54.000
Valore di stima:					<b>€ 54.000</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 13/02/2026

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

---

## ELENCO ALLEGATI

---

- [1] Stima degli immobili per comparazione;
- [2] Verbale di sopralluogo;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visure storiche catastali;
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Ispezione Ipotecaria;
- [7] Atti notarili 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] Documentazione accesso atti DIA citata in Atto di Provenienza 2020;
- [12] Contratto di locazione e relativa registrazione;
- [13] Elaborati fotografici.

