

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 497/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

MILANO

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 497/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



All'udienza del 26/03/2025, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE CAVE DEL TRULLO 40, interno 1, piano TERRA

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma Via delle cave del Trullo 40, nel quartiere Trullo del Municipio Roma XI. L'immobile posto al piano terra di un edificio con destinazione civile abitazione che sviluppa quattro piani fuori terra è distinto con il numero interno 1 ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, letto, ripostiglio e bagno areato tramite piccolo cavedio. Detto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 501, categoria catastale A/3 ed ha una superficie commerciale di circa mq.70,40 e confina con subalterno 1, corte esterna sub. 3, corte esterna sub. 4, sub. 503 e proiezione vano scala condominiale avente accesso da Via Cave del Trullo 44. L'immobile ha accesso esclusivo da una corte esterna individuata al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 3 ad uso anche del sub. 1 e confinante con la Via cave del Trullo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE CAVE DEL TRULLO 40, interno 1, piano TERRA

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 1/2)

Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

L'atto di compravendita Notaio in Roma Cesidio DI FAZIO del 26/07/2007 rep. 19200 riporta per il Sig. ***** "celibe" e per la Sig.ra ***** "nubile".

CONFINI

Il bene staggito confina nel suo complesso con subalterno 1, corte esterna sub. 3, corte esterna sub. 4, sub. 503 e proiezione vano scala condominiale avente accesso da Via Cave del Trullo 44, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,38 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 10/10/2025 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

L'immobile ha accesso esclusivo da una corte esterna individuata al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 3 ad uso anche del sub. 1 e confinante con la Via cave del Trullo. Per l'utilizzo di citata corte in sede di determinazione della consistenza si è ritenuto congruo incrementare la superficie convenzionale determinata di un 10%.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2001 al 31/07/2002	***** cod. fisc. ***** ** **** cod. fisc. *****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 363, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 VANI Rendita € 565,52 Piano TERRA
Dal 31/07/2002 al 26/07/2007	***** cod. fisc. *****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 363, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 VANI Rendita € 565,52 Piano TERRA
Dal 26/07/2007 al 31/01/2026	***** cod. fisc. ***** _ ***** ***** cod. fisc. *****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 363, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale 55 mq Rendita € 565,52 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	776	363	501	5	A3	3	3 VANI	55 mq	565,52 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda (non rinvenibile agli atti del N.C.E.U.) ma depositata negli atti del condono descrive l'immobile con ingresso di forma irregolare, una camera di forma irregolare, un piccolo disimpegno, una cucina ed un bagno. La reale situazione delle distribuzioni interne rilevate in sede di sopralluogo risulta: ingresso di forma irregolare, camera di forma irregolare, un ripostiglio cieco creato occupando parte del precedente ingresso e della camera da letto, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura e un locale bagno ingrandito rispetto alle

originarie consistenze catastali.

Tutte le necessarie opere e rimozioni per il ripristino del bene come assentito urbanisticamente nonché tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale, tutti i conseguenziali oneri e problematiche anche rispetto ai terzi saranno a totale rischio, carico, cura e spese degli aggiudicatari. In sede di valutazione, per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica e catastale del bene oggetto di esecuzione si è applicato al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 (che tiene conto degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici e per la corretta individuazione planimetrica al N.C.E.U.). La regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE



STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne - MEDIOCRE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - SCADENTE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio DI FAZIO rep. 19200 del 26 luglio 2007 non vengono riportate Servitù, censi, livelli o usi civici. L'area su cui è edificato l'edificio risulta soggetto ai vincoli del P.T.P.R., già descritti nel paragrafo "normativa urbanistica".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio è stato realizzato con murature portanti e solai in latero cemento con cordoli perimetrali in c.a. . Il certificato di idoneità statica redatto in data 12/01/2000 non descrive criticità strutturali e assevera l'idoneità statica dell'edificio. Da verifica visiva non si ha certezza dell'imposta del solaio al calpestio del piano terra e non si evincono particolari fenomeni di umidità di risalita.

L'appartamento staggito ha finiture ordinarie e di cantiere con pavimenti in gres porcellanato delle dimensioni 40 x 40 su tutto l'appartamento. La zona angolo cottura è maiolicata sempre con gres porcellanato di piccole dimensioni, il bagno è pavimentato e rivestito sempre in maioliche 20 x 20 sempre di gres porcellanato.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colori chiaro. gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e grate di sicurezza esterne. Il portoncino è blindato di normale fattura e le porte interne sono in legno impiallacciato del tipo da cantiere.

L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento autonomo non funzionante. L'acqua calda sanitaria è fornita da un piccolo boiler elettrico che sostituisce la caldaia.

Gli impianti da ispezione visiva non appaiono a norma.



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: 01/02/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 26/01/2024, della durata di anni 4 prorogabile di ulteriore 4 anni con decorrenza 01/02/2024 a canone mensile di euro 400. Il contratto è registrato in data 05/02/2024 presso l'Ufficio Territoriale di Roma 6 - EUR TORRINO codice identificativo TJP24T001044000FF in data successiva all'ipoteca ma antecedente al pignoramento trascritto in data 17/05/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROCEDURA PER DETERMINAZIONE DEL CANONE

Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia, ai fini di ogni più opportuna valutazione del G.E. e delle parti, che dalle verifiche effettuate Risulta quanto segue:

PROCEDIMENTO ADOTTATO PER LA PARTICOLARE TIPOLOGIA DEL BENE - localizzazione periferica, particolare tipologia dimensionale dell'appartamento e degli accessori, stato manutentivo complessivo dell'immobile.

Determinazione superficie: netto appartamento mq 50,00. Per tale verifica e per la particolare tipologia del bene, in maniera cautelativa si è fatto riferimento alla media tra i valori base di mercato reperiti tramite le seguenti fonti:

1. Banca dati del Borsino Immobiliare di Roma per le abitazioni civili di fascia minima fornisce un valore pari ad €/mq*mese di € 8,03 che moltiplicato per la superficie netta del bene di mq 50,00 porta a un valore di €/mese 401,50;
2. Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma per le abitazioni in stabili di fascia media fornisce un valore pari ad €/mq*mese di € 7,77 che moltiplicato per la superficie netta del bene di mq 50,00 porta a un valore di €/mese 388,50.

Pertanto la media del canone con l'applicazione dei valori di mercato sopra riportati risulta pari ad € 395,00 mensili, che deve ritenersi il giusto prezzo locatizio, salvo ogni altra o diversa valutazione.

ALLEGATO F – CONTRATTO DI LOCAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2002 al 26/07/2007	**** * Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENINTENDE GIACOMO SALVATORE	31/07/2002	49649	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/07/2007 al 31/01/2026	***** E ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO CESIDIO DI FAZIO	26/07/2007			19200	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al Sig.ri ***** e ***** l'immobile sito in Roma individuato al N.C.E.U. al foglio 776 particella 363 sub. 501 è pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno è pervenuto per atto di compravendita Notaio in Roma Cesidio DI FAZIO del 26/07/2007 numero di Repertorio 19200/11672, trascritto il 02/08/2002 nn. 90621/60138 da potere di ***** Codice Fiscale*****

ALLEGATO A - ATTO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2007
Reg. gen. 141787 - Reg. part. 36694
Quota: 50
Importo: € 453.800,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Capitale: € 226.900,00

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali - articoli 51, 52 e 53. Specificatamente: - art. 51 - Norme generali; - art. 52 - Tessuti della Città da ristrutturare; - art. 53 - ambiti per i Programmi integrati. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Zona di salvaguardia: Aree o Punti di Visuali; Aree urbanizzate; Decreti archeologici; Beni paesaggistici d'insieme (D. Lgs 42/2004, Art.136); Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, ancora in corso di approvazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero edificio di via delle cave del Trullo è stato edificato in maniera spontanea e completato nell'anno 1958. Sul bene staggito censito al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 501 in data 08/03/2002 il Comune di Roma ha rilasciato Concessione in sanatoria n. 275436 a seguito di domanda prot. n. 000163869/86 per mq 48,88 di superficie a destinazione residenziale. La concessione in sanatoria rilasciata richiama la scheda catastale prot. 6609/1977.

La scheda (non rinvenibile agli atti del N.C.E.U.) ma depositata negli atti del condono descrive l'immobile con ingresso di forma irregolare, una camera di forma irregolare, un piccolo disimpegno, una cucina ed un bagno.

La reale situazione delle distribuzioni interne rilevate in sede di sopralluogo risulta: ingresso di forma irregolare, camera di forma irregolare, un ripostiglio cieco creato occupando parte del precedente ingresso e della camera da letto, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura e un locale bagno ingrandito rispetto alle originarie consistenze catastali.

Il futuro aggiudicatario dovrà procedere ad effettuare tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del compendio nello stato quo ante legittimato ed assentito depositando CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e successivamente procedere alla sua corretta identificazione planimetrica catastale. Inoltre dovrà depositare specifica istanza al Comune per ottenere l'agibilità tramite segnalazione certificata di agibilità (SCA o SCAGi, ex art.24 del Testo Unico Edilizia). Si segnala che la richiesta di agibilità dovrà essere formulata in ottemperanza della Determina Dirigenziale del Dipartimento P.A.U. protocollo QI/199641/2021 e successive modifiche ed integrazioni. Si evidenzia inoltre che potranno insorgere problematiche e criticità per il futuro aggiudicatario di cui lo stesso, sulla base dei rilievi circa la situazione del bene, dovrà tenere conto relative a: posizione a mezza costa del bene; presenza o meno di intercapedine ventilata non rinvenibile con gli accertamenti effettuati; salubrità dei locali; normative impiantistiche, verifiche ed eventuali interventi circa il rispetto della normale libera minima; verifiche ed eventuali interventi circa il rapporto aereo illuminante; verifiche ed eventuali interventi circa le modalità realizzative del servizio igienico ecc. Il conseguimento dei titoli sopra citati ed i conseguenziali oneri saranno a carico e rischio del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

Tutte le necessarie opere e rimozioni per il ripristino del bene come assentito urbanisticamente nonché tutte le

relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale, tutti i conseguenziali oneri e problematiche anche rispetto ai terzi saranno a totale rischio, carico, cura e spese degli aggiudicatari. In sede di valutazione, per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione si è applicato al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 (che tiene conto degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici). La regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

ALLEGATO H - URBANISTICA

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.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da notizie assunte non risulta costituito condominio, l'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

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 DELLE CAVE DEL TRULLO 40, interno 1, piano TERRA

Appartamento sito in Roma Via delle cave del Trullo 40, nel quartiere Trullo del Municipio Roma XI. L'immobile posto al piano terra di un edificio con destinazione civile abitazione che sviluppa quattro piani fuori terra è distinto con il numero interno 1 ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, letto, ripostiglio e bagno areato tramite piccolo cavedio. Detto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 501, categoria catastale A/3 ed ha una superficie commerciale di circa mq.70,40 e confina con subalterno 1, corte esterna sub. 3, corte esterna sub. 4, sub. 503 e proiezione vano scala condominiale avente accesso da Via Cave del Trullo 44. L'immobile ha accesso esclusivo da una corte esterna individuata al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 3 ad uso anche del sub. 1 e confinante con la Via cave del Trullo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 363, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 143.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare, e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma.

Per la determinazione del prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è proceduto ad effettuare valutazioni con il metodo di stima caratterizzati dall'analisi con procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori commerciali reperiti.

1. BANCA DATI OMI: Comune di Roma; Fascia/Periferica/Trullo/ Tipologia prevalente: abitazioni civili – primo semestre 2025:

a) Stato conservativo normale – abitazioni di tipo economico, da un minimo di 1.800,00 €/mq ad un massimo di 2.550,00 €/mq;

2. VALORI BORSINO IMMOBILIARE: Comune di Roma; Fascia/Semi periferica/Trullo via Monte delle capre / Tipologia prevalente: abitazioni civili - secondo semestre 2025:

b) Stato conservativo normale – abitazioni in stabili di seconda fascia, da un minimo di 1.795,00 €/mq ad un massimo di 2.425,00 €/mq;

3. LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – secondo semestre 2025 – PORTUENSE – Q11:

c) per abitazioni di seconda fascia riporta un valore di 2.700,00 €/mq.

SINTESI DEI VALORI

- OMI valore medio € /mq 2.175,00;
- Borsino immobiliare di Roma valore medio € /mq 2.200,00;
- Listino ufficiale Borsa immobiliare valore € /mq 2.700,00.

Da cui si ricava un valore medio pari ad € 2.358,33 arrotondato per difetto ad €/mq 2.350,00

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato pertanto un valore venale medio sui valori analizzati, che per la tipologia del bene staggito viene assunto all'importo di €/mq 2.350,00,

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

€/mq 2.350,00 x mq 70,40 = € 165.440,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Coefficienti correttivi applicati:

- K1 per considerare la dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare

tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);

- K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'elaborato peritale;

- K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;

- K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10 (taglio appetibile commercialmente); K2 0,97; K3 = 0,90; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8643.

Pertanto il valore determinato di euro € 165.440,00 viene rettificato come di seguito: euro (165.440,00 x 0,8643) = euro 142.989,79 arrotondato per eccesso ad euro 143.000,00 diconsi euro centoquarantatremila/00 pari al più probabile valore di stima del bene staggito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DELLE CAVE DEL TRULLO 40, interno 1, piano TERRA	70,40 mq	0,00 €/mq	€ 143.000,00	100,00%	€ 143.000,00
				Valore di stima:	€ 143.000,00

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 04/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO



- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - URBANISTICA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE CAVE DEL TRULLO 40, interno 1, piano TERRA

Appartamento sito in Roma Via delle cave del Trullo 40, nel quartiere Trullo del Municipio Roma XI. L'immobile posto al piano terra di un edificio con destinazione civile abitazione che sviluppa quattro piani fuori terra è distinto con il numero interno 1 ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, letto, ripostiglio e bagno areato tramite piccolo cavedio. Detto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 501, categoria catastale A/3 ed ha una superficie commerciale di circa mq.70,40 e confina con subalterno 1, corte esterna sub. 3, corte esterna sub. 4, sub. 503 e proiezione vano scala condominiale avente accesso da Via Cave del Trullo 44. L'immobile ha accesso esclusivo da una corte esterna individuata al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 3 ad uso anche del sub. 1 e confinante con la Via cave del Trullo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 363, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali - articoli 51, 52 e 53. Specificatamente: - art. 51 - Norme generali; - art. 52 - Tessuti della Città da ristrutturare; - art. 53 - ambiti per i Programmi integrati. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Zona di salvaguardia: Aree o Punti di Visuali; Aree urbanizzate; Decreti archeologici; Beni paesaggistici d'insieme (D. Lgs 42/2004, Art.136); Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione. Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, ancora in corso di approvazione.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DELLE CAVE DEL TRULLO 40, interno 1, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 363, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	70,40 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne - MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - SCADENTE.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma Via delle cave del Trullo 40, nel quartiere Trullo del Municipio Roma XI. L'immobile posto al piano terra di un edificio con destinazione civile abitazione che sviluppa quattro piani fuori terra è distinto con il numero interno 1 ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, letto, ripostiglio e bagno areato tramite piccolo cavedio. Detto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 501, categoria catastale A/3 ed ha una superficie commerciale di circa mq.70,40 e confina con subalterno 1, corte esterna sub. 3, corte esterna sub. 4, sub. 503 e proiezione vano scala condominiale avente accesso da Via Cave del Trullo 44. L'immobile ha accesso esclusivo da una corte esterna individuata al N.C.E.U. al foglio 776, particella 363, sub. 3 ad uso anche del sub. 1 e confinante con la Via cave del Trullo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

