

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

In data 10/07/2025, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email [architetto.lazzaro@gmail.com](mailto:architetto.lazzaro@gmail.com), PEC [v.lazzaro@pec.archrm.it](mailto:v.lazzaro@pec.archrm.it), Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - viale degli Eroi di Rodi 102, interno 5, piano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Spinaceto-Tor De' Cenci, con accesso dal civico 102 di viale degli Eroi di Rodi, un viale che unisce la via Cristoforo Colombo alla via Pontina nel quadrante sud della capitale, circa 2 km all'esterno del perimetro del G.R.A., ricadente all'interno del Municipio IX. La zona, completamente urbanizzata e sufficientemente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati di tipo intensivo popolare e ultrapopolare con rifiniture e caratteristiche di livello estremamente economico, a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali, il piano primo e secondo ad attività di servizio, serviti da ballatoi coperti e i piani superiori destinati ad abitazione. La zona è sufficientemente collegata da linee di autobus di superficie con l'E.U.R..

Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è un edificio in linea di tipo intensivo ultrapopolare a otto piani fuori terra e un piano interrato, che si estende su tutto l'isolato delimitato da viale degli Eroi di Rodi, viale degli Eroi di Cefalonia, viale Aldo Eluisi e un passaggio pedonale a nord ovest di confine con il fabbricato adiacente, destinato a ufficio postale. Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato destinato a posti auto, un piano terra porticato a doppia altezza, un piano destinato a uffici (tra i quali quello oggetto della presente perizia) e i piani superiori destinati ad abitazione. La struttura è in cemento armato a setti, solai in cemento prefabbricato, rivestimento parte in cemento a faccia vista e parte in intonaco e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile pignorato è ubicato al piano primo, destinato ad ufficio, distinto con l'interno 5, presenta un doppio accesso dai vani scala "B" e "C", anche se attualmente viene utilizzato soltanto l'ingresso dalla scala "B" ed è composto da ingresso reception, cinque locali e doppi servizi. La struttura è in pannelli prefabbricati, i pavimenti sono in gres, i soffitti sono parzialmente controsoffittati per il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto elettrico, le tramezzature interne sono in cartongesso, l'impianto di riscaldamento è con split inverter caldo freddo, gli infissi interni sono in pvc e gli infissi esterni sono in metallo a vetro singolo. Normale lo stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - viale degli Eroi di Rodi 102, interno 5, 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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con passaggio pedonale, vano scala B, viale degli Eroi di Rodi, vano scala C, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	223,00 mq	236,00 mq	1	236,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>236,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>236,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1150	2415	403	6	A10	1	9 vani	233 mq	6600,32 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per lievi modifiche delle tramezzature interne. Tenuto conto che trattandosi di opere interne senza aumento di cubatura le variazioni sono sanabili tramite presentazione di una CILA in sanatoria, non si è ritenuto opportuno presentare un aggiornamento della planimetria catastale, facendo anche riferimento alla circolare n2/2010 dell'Agenzia del Territorio che specifica che "non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, poiché il contratto di locazione risulta disdettato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 05/01/2005  
Reg. gen. 1070 - Reg. part. 228  
Importo: € 502.500,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 305.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 30/11/2011

Reg. gen. 132743 - Reg. part. 25778

Importo: € 25.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 6.944,76

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esattoriale

Iscritto a Roma 1 il 12/10/2012

Reg. gen. 100002 - Reg. part. 14029

Importo: € 265.273,56

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 132.636,78

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 10/12/2024

Reg. gen. 151032 - Reg. part. 25960

Importo: € 502.500,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 305.000,00

Formalità di riferimento: iscrizione Reg part 228 del 05/01/2005

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 18/01/2022

Reg. gen. 4187 - Reg. part. 3022

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona di P.R.G. «Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3»

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 704/C del 22 marzo 1982, successiva variante 601/C del 10 marzo 1983 ed è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 120 del 21 giugno 1985. Va peraltro precisato che il fascicolo 31143/1984 indicato nel Certificato di Abitabilità e visionato dal sottoscritto è relativo ad altro progetto e che pertanto il fascicolo progettuale risulta irreperibile. Rispetto alla planimetria catastale si sono riscontrate delle difformità delle tramezzature interne che sono regolarizzabili tramite una C.I.L.A. a sanatoria, per un costo orientativo stimato, comprensivo degli oneri del professionista incaricato, pari a € 5.000,00.

Il condominio di viale degli Eroi di Rodi 123 è il creditore precedente per complessivi € 41.707,16

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - viale degli Eroi di Rodi 102, interno 5, piano 1  
L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Spinaceto-Tor De' Cenci, con accesso dal civico 102 di viale degli Eroi di Rodi, un viale che unisce la via Cristoforo Colombo alla via Pontina nel quadrante sud della capitale, circa 2 km all'esterno del perimetro del G.R.A., ricadente all'interno del Municipio IX. La zona, completamente urbanizzata e sufficientemente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati di tipo intensivo popolare e ultrapopolare con rifiniture e caratteristiche di livello estremamente economico, a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali, il piano primo e secondo ad attività di servizio, serviti da ballatoi coperti e i piani superiori destinati ad abitazione. La zona è sufficientemente collegata da linee di autobus di superficie con l'E.U.R.. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è un edificio in linea di tipo intensivo ultrapopolare a otto piani fuori terra e un piano interrato, che si estende su tutto l'isolato delimitato da viale degli Eroi di Rodi, viale degli Eroi di Cefalonia, viale Aldo Eluigi e un passaggio pedonale a nord ovest di confine con il fabbricato adiacente, destinato a ufficio postale. Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato destinato a posti auto, un piano terra porticato a doppia altezza, un piano destinato a uffici (tra i quali quello oggetto della presente perizia) e i piani superiori destinati ad abitazione. La struttura è in cemento armato a setti, solai in cemento prefabbricato, rivestimento parte in cemento a faccia vista e parte in intonaco e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è ubicato al piano primo, destinato ad ufficio, distinto con l'interno 5, presenta un doppio accesso dai vani scala "B" e "C", anche se attualmente viene utilizzato soltanto l'ingresso dalla scala "B" ed è composto da ingresso reception, cinque locali e doppi servizi. La struttura è in pannelli prefabbricati, i pavimenti sono in gres, i soffitti sono parzialmente controsoffittati per il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto elettrico, le tramezzature interne sono in cartongesso, l'impianto di riscaldamento è con split inverter caldo freddo, gli infissi interni sono in pvc e gli infissi esterni sono in metallo a vetro singolo. Normale lo stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2415, Sub. 403, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 212.400,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di ripresa dopo una lunga stasi che ha determinato una rilevante diminuzione dei valori immobiliari. 2) l'immobile è ubicato in una zona periferica del quadrante sud della capitale (Spinaceto-Tor De' Cenci), all'esterno del perimetro del G.R.A., caratterizzata da fabbricati di tipo popolare intensivo ma comunque sufficientemente dotata di tutti i servizi e collegata da linee di autobus con l'E.U.R. 3) L'immobile è destinato a ufficio (categoria catastale A/10) e pertanto risulta di minore appetibilità rispetto a immobili a uso residenziale. 4) Le rifiniture sono di livello economico. 5) Il diritto reale in vendita è la proprietà superficaria, e questo decrementa ulteriormente il valore del bene.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso ufficio, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona:

Suburbana (SPINACETO-TOR DE' CENCI), Codice di Zona E21, Microzona 177, uffici in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.600,00; tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, della categoria catastale, del diritto reale oggetto di pignoramento, delle caratteristiche costruttive, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario inferiore al minimo per la suddetta destinazione, pari a €/mq. 900,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - viale degli Eroi di Rodi 102, interno 5, piano 1	236,00 mq	900,00 €/mq	€ 212.400,00	100,00%	€ 212.400,00
Valore di stima:					€ 212.400,00

Valore di stima: € 212.400,00

### Deprezzamenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Spese condominiali insolute	10,00	%
Oneri di regolarizzazione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 150.000,00**

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 03/01/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lazzaro Vincenzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI:**

01 Visura catastale

02 Planimetria catastale

03 Atto di provenienza

04 Concessione edilizia 601\_C\_1983

05) Certificato di Abitabilità 120\_1985

06) Contratto di locazione.

07) Disdetta contratto di locazione.

08) Rilievo planimetrico

09) Rilievo fotografico

10) Elenco formalità

11) Perizia formato privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - viale degli Eroi di Rodi 102, interno 5, piano 1  
L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Spinaceto-Tor De' Cenci, con accesso dal civico 102 di viale degli Eroi di Rodi, un viale che unisce la via Cristoforo Colombo alla via Pontina nel quadrante sud della capitale, circa 2 km all'esterno del perimetro del G.R.A., ricadente all'interno del Municipio IX. La zona, completamente urbanizzata e sufficientemente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati di tipo intensivo popolare e ultrapopolare con rifiniture e caratteristiche di livello estremamente economico, a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali, il piano primo e secondo ad attività di servizio, serviti da ballatoi coperti e i piani superiori destinati ad abitazione. La zona è sufficientemente collegata da linee di autobus di superficie con l'E.U.R.. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è un edificio in linea di tipo intensivo ultrapopolare a otto piani fuori terra e un piano interrato, che si estende su tutto l'isolato delimitato da viale degli Eroi di Rodi, viale degli Eroi di Cefalonia, viale Aldo Eluysi e un passaggio pedonale a nord ovest di confine con il fabbricato adiacente, destinato a ufficio postale. Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato destinato a posti auto, un piano terra porticato a doppia altezza, un piano destinato a uffici (tra i quali quello oggetto della presente perizia) e i piani superiori destinati ad abitazione. La struttura è in cemento armato a setti, solai in cemento prefabbricato, rivestimento parte in cemento a faccia vista e parte in intonaco e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è ubicato al piano primo, destinato ad ufficio, distinto con l'interno 5, presenta un doppio accesso dai vani scala "B" e "C", anche se attualmente viene utilizzato soltanto l'ingresso dalla scala "B" ed è composto da ingresso reception, cinque locali e doppi servizi. La struttura è in pannelli prefabbricati, i pavimenti sono in gres, i soffitti sono parzialmente controsoffittati per il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto elettrico, le tramezzature interne sono in cartongesso, l'impianto di riscaldamento è con split inverter caldo freddo, gli infissi interni sono in pvc e gli infissi esterni sono in metallo a vetro singolo. Normale lo stato di manutenzione e conservazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2415, Sub. 403, Zc. 6, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona di P.R.G. «Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3»

**Prezzo base d'asta: € 150.000,00**