
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Roberta Misitano, nell'Esecuzione Immobiliare 501/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

All'udienza del 24/04/2025, il sottoscritto arch. Roberta Misitano, con studio in viale Parioli, 72 - 00197 - Roma (RM), email r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2025 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 Campodipietra 30, scala A, interno 4, piano 3

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento così composto: ingresso, soggiorno, due camere, angolo cucina, bagno e terrazza. Il bene è posto al piano quarto e ultimo (terzo catastale) di un fabbricato a carattere residenziale di quattro piani fuori terra, edificato in assenza di licenza edilizia alla fine degli anni Settanta. L'immobile è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma in località Castelverde di Lunghezza, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. La località Castelverde di Lunghezza costituisce una frazione di Roma nella periferia est della città, situata nel territorio del Municipio Roma VI (ex VIII). L'area si trova in prossimità dell'autostrada A24 che collega Roma a Teramo passando per L'Aquila, all'altezza dell'uscita Ponte di Nona. Sorge fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. Dista circa venti chilometri dal centro di Roma. Nelle vicinanze è presente il centro commerciale di Roma Est, uno dei più importanti della città, con numerosi negozi, servizi di ristorazione e un multisala cinematografico. I canali di traffico veicolare risultano buoni. Per quanto concerne il trasporto pubblico, la zona è collegata con il servizio ATAC delle linee urbane 107, 314, 508, 042, 055 e con il servizio COTRAL per Tivoli Poli e San Gregorio da Sassola. A media distanza dall'immobile in oggetto, si trova la fermata del treno FL2 Roma-Sulmona, stazione di Lunghezza, che consente un collegamento rapido con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina. La strada su cui sorge l'immobile è una strada senza uscita - di dimensioni ridotte - interessata da canali di traffico regolare. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ordinario; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campodipietra 30, scala A, interno 4, piano 3

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** ****

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

- **** **Omissis** ****

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, proprietà **** **Omissis** **** e/o aventi causa, distacco su via Campodipietra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,80 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	2,70 m	3
Terrazza	44,50 mq	48,60 mq	0,15	7,29 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				80,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti sono quelle misurate nella planimetria catastale e nella planimetria relativa alla domanda di condono prot. n. 57522/87 sot. 4 confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 23 luglio 2025 alla presenza del custode della Procedura, dott.ssa Marianunzia Di Cera, del signor **** **Omissis** **** (debitore esecutato), della moglie signora **** **Omissis** ****, dell'occupante l'immobile a quella data signor **** **Omissis** **** e del sottoscritto Esperto. La consistenza interna del bene è risultata sostanzialmente conforme. In seguito alle misurazioni effettuate, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e le suddette planimetrie (vedi paragrafi CORRISPONDENZA CATASTALE e REGOLARITA' EDILIZIA).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,00

		Piano 3
Dal al 01/01/1992	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 639,12 Piano 3
Dal 29/04/2010 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 639,12 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 13/05/2019	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale:81mq Totale escluse aree scoperte 71 mq Rendita € 639,12 Piano 3
Dal al 16/05/2019	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 81 mq. Totale: escluse aree scoperte: 71 mq Rendita € 639,12 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	666	526	4	6	A3	2	4,5 vani	Totale: 81 mq. Totale: escluse aree scoperte: 71 mq	639,12 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria del condono e la planimetria catastale attuale. Tali difformità riguardano, tra l'altro, la diversa distribuzione degli spazi interni:

1. l'ampliamento e il cambio d'uso del locale indicato come bagno nella planimetria catastale, oggi cucina;
2. la chiusura interna della finestra del locale ex bagno, oggi cucina;
3. il locale indicato come ripostiglio nella planimetria catastale attualmente è il bagno e allo stato dei luoghi è

stato rilevato di consistenza difforme rispetto alla planimetria catastale ma conforme alla planimetria del condono;

4. il locale indicato come cucina nella planimetria catastale è una camera da letto (come indicata nella planimetria del condono);

5. la presenza di un locale ripostiglio nella terrazza, sul fronte sud-est.

Alcune tra le difformità sopra rilevate - previa verifica con gli uffici comunali di competenza - potranno essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra gli esecutati e i titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono discrete. L'appartamento necessita di lavori di manutenzione generale e completa, nonché del rifacimento di tutti gli impianti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In seguito al sopralluogo del giorno 23 luglio 2025 alle ore 10.30, il sottoscritto Esperto ha effettuato il rilievo metrico, visivo e fotografico del bene individuandone le seguenti caratteristiche peculiari. Il bene pignorato è costituito da un appartamento situato al piano quarto (terzo catastale) ed ultimo di un edificio realizzato alla fine degli anni Settanta. Lo stato di conservazione del fabbricato è pessimo e necessita di opere di completamento e manutenzione. La struttura verticale è mista, in cemento armato con tamponatura in tufo e finitura in parte a listelli di cortina di mattoni, in parte ad intonaco; le fondazioni sono a sacco con plinti in cemento armato; i solai sono in laterocemento; la copertura è a doppia falda con finitura a tegole. I prospetti dell'immobile risultano parzialmente non rifiniti, con struttura e tamponamenti a vista. L'edificio è posto in fondo alla via Campodipietra senza uscita, dove è presente una scalinata che la collega con via Castellalto. Un cancello in ferro su strada delimita l'area comune che conduce al portone in ferro e vetro di accesso all'immobile. L'appartamento oggetto di stima si trova al quarto ed ultimo piano; presenta un primo portoncino in legno, non blindato, protetto da una grata in ferro. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, in alcuni punti sono evidenti ampie zone con macchie scure di muffa; il pavimento è in gres in tutti gli ambienti; il pavimento del balcone è in klinker, in gran parte mancante; il bagno, dotato di sanitari e rubinetterie di marche comuni, è rivestito con mattonelle in gres. Gli infissi esterni, protetti da serrande in PVC, sono in alluminio con vetro semplice. Le porte sono in legno tamburato. In balcone - sul fronte sud - è presente un ripostiglio in muratura di circa quattro metri quadrati. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio attivati dalla caldaia posta sul fronte nord, nel balcone. È presente un unico split per l'aria condizionata nella camera posta sul fronte sud, sul quale è ubicata l'unità esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 23 luglio 2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** **Omissis** ****, precedente proprietario del bene e dai due suoi figli maggiorenni. In data 7 gennaio 2026 il signor **** **Omissis** **** ha rilasciato spontaneamente il bene, dichiarando di trasferirsi in altra abitazione, così come i suoi due figli. Il signor **** **Omissis** ****, inoltre, ha riconsegnato le chiavi in suo possesso al Custode della Procedura, dottoressa Marianunzia Di Cera. Pertanto, alla data odierna l'immobile risulta libero, nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1981	**** Omissis ****	Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/12/1981	5262	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/01/1982	2078	1604
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/06/1992	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/06/1992	47973	28365
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/06/1992	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	19/06/1992	18829	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/10/2001	84585	54689
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 04/03/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	04/03/2002	91854	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/04/2002	34677	22725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2010	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	29/04/2010	21513	15058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/04/2010	52225	29788
		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.

Si evidenzia che l'accettazione tacita di eredità del 13/06/1992 R.G.47973, R.P. 28365 risulta variata in data 24/12/2008.

La relazione notarile depositata agli atti riporta alcuni dati in discrepanza con quanto si rileva dall'atto di provenienza del Notaio **** *Omissis* **** e dalle ispezioni ipotecarie (qui allegate) effettuate dal sottoscritto Esperto. In particolare:

a) dalla relazione notarile versata in atti emerge che la porzione immobiliare oggetto della procedura risulta pignorata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita **** *Omissis* ****, che l'ha acquistata da **** *Omissis* **** con atto di compravendita a rogito Notaio **** *Omissis* **** del 29/04/2010 rep. 21513/15058 trascritto in data 30/04/2010 formalità n. 52225/29788. Al dante causa **** *Omissis* **** era pervenuta per successione testamentaria in morte di **** *Omissis* ****, atto di accettazione tacita trascritto in data 13/06/1992 formalità n. 47973/28365. Al dante causa **** *Omissis* **** era pervenuta per atto di divisione a stralcio del 18/12/1981 a rogito Notaio **** *Omissis* **** rep. 5262 trascritto in data 12/01/1982

formalità n. 2078/1604 da comproprietà con **** **Omissis** ****. Ai condividenti **** **Omissis** **** per 1/2 ciascuno del terreno su cui insiste il fabbricato era pervenuto per atto Notaio **** **Omissis** **** di Roma del 20/05/1964 rep. 21232 trascritto in data 27/05/1964 formalità n. 43865/30327.

b) dalla documentazione reperita dal sottoscritto Esperto emerge che la porzione immobiliare oggetto della procedura risulta pignorata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata **** **Omissis** ****, che l'ha acquistata da **** **Omissis** **** con atto di compravendita a rogito Notaio **** **Omissis** **** del 29/04/2010 rep. 21513/15058, trascritto in data 30/04/2010 formalità n. 52225/29788. Al dante causa **** **Omissis** **** era pervenuta per successione testamentaria in morte di **** **Omissis** ****, quanto alla nuda proprietà per accettazione tacita di eredità del 19/06/1992 trascritta il 02/10/2001, quanto al diritto di usufrutto per atto di donazione tra vivi da **** **Omissis** **** del 04/03/2022 trascritto il 04/04/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/04/2010
Reg. gen. 52226 - Reg. part. 12170
Importo: € 352.256,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 29/01/2016
Reg. gen. 8689 - Reg. part. 5768
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 25/09/2020
Reg. gen. 96321 - Reg. part. 64618
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/05/2024
Reg. gen. 61041 - Reg. part. 46432
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 13, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città della trasformazione - ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ai sensi degli art.56 e 62 delle N.T.A.

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR

228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nel Foglio 25;

-nella Tav. A nell'ambito: Sistema del Paesaggio insediativo in "Paesaggio degli insediamenti urbani";

-nella Tav. B nell'ambito: "Aree urbanizzate del PTPR";

-nella Tav. C nell'ambito: Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR - Beni del patrimonio culturale in "Tessuto urbano".

L'utilizzazione del bene è residenziale (categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003 n.326, per l'immobile in oggetto è stata reperita la domanda di condono prot.n.87/57522 sot.4 (piano 3, int.4, scala B) del 24 marzo 1987, intestata a **** **Omissis** ****; la domanda riguardava la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale per un totale di quattro appartamenti. Allo stato attuale non risulta ancora rilasciata la concessione in sanatoria; la pratica è in lavorazione e con i dati presenti nel fascicolo non è possibile determinare i costi delle oblazioni ancora dovute. In fase di stima, è stata peraltro calcolata una percentuale di deprezzamento ascrivibile al condono ancora pendente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria del condono e la planimetria catastale attuale. Tali difformità riguardano, tra l'altro, la diversa distribuzione degli spazi interni:

1. l'ampliamento e il cambio d'uso del locale indicato come bagno nella planimetria catastale, oggi cucina;
2. la chiusura interna della finestra del locale ex bagno, oggi cucina;
3. il locale indicato come ripostiglio nella planimetria catastale attualmente è il bagno e allo stato dei luoghi è stato rilevato di consistenza difforme dalla planimetria catastale ma conforme alla planimetria del condono;
4. il locale indicato come cucina nella planimetria catastale è una camera da letto (come indicata nella planimetria del condono);
5. la presenza di un locale ripostiglio nella terrazza, sul fronte sud-est.

Ai fini della regolarità edilizia potrà essere presentata – per le difformità sanabili e previa verifica con l'ufficio tecnico comunale di competenza - una pratica edilizia a sanatoria C.I.L.A (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ad un costo stimato in euro 2.500,00 circa comprensivo delle sanzioni dovute e delle spese per un professionista abilitato. Al termine della pratica suddetta occorre presentare una variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00, comprensivi dei diritti d'istruttoria e degli onorari di un professionista. Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti, queste non sono state consegnate alla scrivente poiché non presenti. Al fine di rendere conformi gli impianti alla normativa vigente e per l'ottenimento delle relative certificazioni, saranno necessari lavori di ristrutturazione generale dell'appartamento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campodipietra 30, scala A, interno 4, piano 3
Trattasi di appartamento così composto: ingresso, soggiorno, due camere, angolo cucina, bagno e terrazza. Il bene è posto al piano quarto e ultimo (terzo catastale) di un fabbricato a carattere residenziale di quattro piani fuori terra, edificato in assenza di licenza edilizia alla fine degli anni Settanta. L'immobile è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma in località Castelverde di Lunghezza, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. La località Castelverde di Lunghezza costituisce una frazione di Roma nella periferia est della città, situata nel territorio del Municipio Roma VI (ex VIII). L'area si trova in prossimità dell'autostrada A24 che collega Roma a Teramo passando per L'Aquila, all'altezza dell'uscita Ponte di Nona. Sorge fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. Dista circa venti chilometri dal centro di Roma. Nelle vicinanze è presente il centro commerciale di Roma Est, uno dei più importanti della città, con numerosi negozi, servizi di ristorazione e un multisala cinematografico. I canali di traffico veicolare risultano buoni. Per quanto concerne il trasporto pubblico, la zona è collegata con il servizio ATAC delle linee urbane 107, 314, 508, 042, 055 e con il servizio COTRAL per Tivoli Poli e San Gregorio da Sassola. A media distanza dall'immobile in oggetto, si trova la fermata del treno FL2 Roma-Sulmona, stazione di Lunghezza, che consente un collegamento rapido con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina. La strada su cui sorge l'immobile è una strada senza uscita - di dimensioni ridotte - interessata da canali di traffico regolare. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ordinario; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie

(Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni di tipo economico il dato riferito al I semestre 2025 - ultimo dato disponibile - Zona suburbana Lunghezza - Castilverde - Fosso dell'Osa- San Giuliano (via del Fosso dell'Osa), codice zona E165, Microzona 198, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale; che riporta la abitazioni di tipo economico un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 1.150,00 ed un massimo di €/mq. 1.700,00. Considerate al contempo le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento in €/mq.1.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Campodipietra 30, scala A, interno 4, piano 3	80,89 mq	1.600,00 €/mq	€ 129.424,00	100,00%	€ 129.424,00
Valore di stima:					€ 129.424,00

Valore di stima del bene: € 129.424,00

Deprezzamenti

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato di una somma pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad € 3.000,00 (euro tremila/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; e di una somma pari al 10% per il condono pendente.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Altro condono pendente	10,00	%

Valore finale di stima: € 107.010,40 arrotondato a € 107.000,00

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

Roma, li 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campodipietra 30, scala A, interno 4, piano 3

Trattasi di appartamento così composto: ingresso, soggiorno, due camere, angolo cucina, bagno e terrazza. Il bene è posto al piano quarto e ultimo (terzo catastale) di un fabbricato a carattere residenziale di quattro piani fuori terra, edificato in assenza di licenza edilizia alla fine degli anni Settanta. L'immobile è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma in località Castelverde di Lunghezza, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. La località Castelverde di Lunghezza costituisce una frazione di Roma nella periferia est della città, situata nel territorio del Municipio Roma VI (ex VIII). L'area si trova in prossimità dell'autostrada A24 che collega Roma a Teramo passando per L'Aquila, all'altezza dell'uscita Ponte di Nona. Sorge fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. Dista circa venti chilometri dal centro di Roma. Nelle vicinanze è presente il centro commerciale di Roma Est, uno dei più importanti della città, con numerosi negozi, servizi di ristorazione e un multisala cinematografico. I canali di traffico veicolare risultano buoni. Per quanto concerne il trasporto pubblico, la zona è collegata con il servizio ATAC delle linee urbane 107, 314, 508, 042, 055 e con il servizio COTRAL per Tivoli Poli e San Gregorio da Sassola. A media distanza dall'immobile in oggetto, si trova la fermata del treno FL2 Roma-Sulmona, stazione di Lunghezza, che consente un collegamento rapido con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina. La strada su cui sorge l'immobile è una strada senza uscita - di dimensioni ridotte - interessata da canali di traffico regolare. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ordinario; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 13, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città della trasformazione - ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ai sensi degli art.56 e 62 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nel Foglio 25; - nella Tav. A nell'ambito: Sistema del Paesaggio insediativo in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - nella Tav. B nell'ambito: "Aree urbanizzate del PTPR"; - nella Tav. C nell'ambito: Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR - Beni del patrimonio culturale in "Tessuto urbano".

L'utilizzazione del bene è residenziale (categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico).

Prezzo base d'asta: € 107.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 501/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Campodipietra 30, scala A, interno 4, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 666, Part. 526, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	80,89 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono discrete. L'appartamento necessita di lavori di manutenzione generale e completa, nonché del rifacimento di tutti gli impianti.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento così composto: ingresso, soggiorno, due camere, angolo cucina, bagno e terrazza. Il bene è posto al piano quarto e ultimo (terzo catastale) di un fabbricato a carattere residenziale di quattro piani fuori terra, edificato in assenza di licenza edilizia alla fine degli anni Settanta. L'immobile è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma in località Castelveverde di Lunghezza, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. La località Castelveverde di Lunghezza costituisce una frazione di Roma nella periferia est della città, situata nel territorio del Municipio Roma VI (ex VIII). L'area si trova in prossimità dell'autostrada A24 che collega Roma a Teramo passando per L'Aquila, all'altezza dell'uscita Ponte di Nona. Sorge fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. Dista circa venti chilometri dal centro di Roma. Nelle vicinanze è presente il centro commerciale di Roma Est, uno dei più importanti della città, con numerosi negozi, servizi di ristorazione e un multisala cinematografico. I canali di traffico veicolare risultano buoni. Per quanto concerne il trasporto pubblico, la zona è collegata con il servizio ATAC delle linee urbane 107, 314, 508, 042, 055 e con il servizio COTRAL per Tivoli Poli e San Gregorio da Sassola. A media distanza dall'immobile in oggetto, si trova la fermata del treno FL2 Roma-Sulmona, stazione di Lunghezza, che consente un collegamento rapido con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina. La strada su cui sorge l'immobile è una strada senza uscita - di dimensioni ridotte - interessata da canali di traffico regolare. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ordinario; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		