

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Colletti Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 570/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	10



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S110

Precisazioni.....11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 211

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S111

Patti11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 211

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S111

Stato conservativo11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 211

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S111

Parti Comuni.....11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 212

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S112

Servitù, censo, livello, usi civici12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 212

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S112

Caratteristiche costruttive prevalenti12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 212

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S113

Stato di occupazione13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 213

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S113

Provenienze Ventennali13

Firmato Da: STEFANIA COLLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5178e91d7fb0a1fb24b2d850c0c4e1f7d



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 570/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.509,50	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1	27



All'udienza del 08/03/2025, il sottoscritto Arch. Colletti Stefania, con studio in Via Maurice Ravel, 347 - 00124 - Roma (RM), email archstefaniacolletti@gmail.com, PEC s.colletti@pec.archrm.it, Fax 06 50 91 82 47, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 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 della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Trattasi di appartamento in palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA e ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado;

La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria.

Il comprensorio è dotato di servizio di portierato.

La palazzina, denominata "Condominio 2", a cui appartiene il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore;

L'appartamento è così composto: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, una cameretta, due bagni, tre balconi. (all.1 e 2)

La vendita del bene non 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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene si trova al piano interrato di palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA ed ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una



traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado; La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria.

Il comprensorio è dotato di servizio di portineria.

La palazzina , denominata "Condominio 2", su cui insiste il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore;

La cantina è composta da un vano ed è accessibile sia dal vano scala che dalla rampa carrabile.(all.1 e 2)

La vendita del bene non 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

L'appartamento confina con vano scala, int.4 e 5. (all.1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene è confinante con: passaggio comune, garages n° 2 e 3 salvo altri. (all.1)

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,56 mq	84,49 mq	1	84,49 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto	5,11 mq	5,26 mq	0,40	2,18 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto	4,81 mq	5,13 mq	0,40	2,05 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	4,42 mq	4,54 mq	0,40	1,89 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				90,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le quantità sono state ricavate da rilievo diretto. (all.1 e 2)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,94 mq	7,81 mq	0,20	1,56 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state ricavate da rilievo diretto. (all.1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1997 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 580, Sub. 52, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,32 Piano 2
Dal 21/05/2004 al 01/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 580, Sub. 52, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,32 Piano 2
Dal 01/09/2005 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 425, Sub. 97, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 839,24
Dal 27/03/2008 al 07/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 425, Sub. 97, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 839,24 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (all.4)

Si evidenzia che nella visura storica catastale (all.4) non è documentato il passaggio di proprietà a ***

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1997 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 580, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 8 mq Rendita € 43,80 Piano S1
Dal 21/05/2004 al 01/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 580, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 8 mq Rendita € 43,80 Piano S1
Dal 01/09/2005 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 425, Sub. 106, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 8 mq Rendita € 43,80 Piano S1
Dal 27/03/2008 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 425, Sub. 106, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 mq

Rendita € 43,80
Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.(all.4)

Si evidenzia che nella visura storica catastale (all.4) non è documentato il passaggio di proprietà a ***

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	425	97	6	A3	3	5 vani	90 mq	839,24 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità sono le seguenti: diversa distribuzione interna e creazione di un secondo wc.

E' necessario un aggiornamento planimetrico a seguito di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	425	106	6	C2	11	8 mq	10 mq	43,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione.(all.2)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale denominato "Parco di Tor Sapienza" con proprio Regolamento generale comprensoriale (all.15) che include 5 palazzine con proprio distinto Regolamento di condominio; in allegato il Regolamento di Condominio della Palazzina 2(all.11) in cui insiste il bene.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale denominato "Parco di Tor Sapienza" con proprio Regolamento generale comprensoriale (all.15) che include 5 palazzine con proprio distinto Regolamento di condominio; in allegato il Regolamento di Condominio della Palazzina 2(all.11) in cui insiste il bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Il bene è parte di costruzione realizzato con struttura portante in cemento armato con le tamponature a cassetta rifinite esternamente per lo più a cortina; l'edificio è composto da quattro piani fuori terra compreso il piano terra a pilotis.

la palazzina non ha ascensore;

l'appartamento ha la seguente tripla esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest.

L'altezza interna è di ml 3,00. L'immobile ha le seguenti caratteristiche (all.2):

le pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco, i pavimenti interni sono rivestiti in monocottura di colore chiaro e di tipologia uniforme, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di doppi vetri e grate mentre le porte sono in legno tamburato di tipo economico, il tutto in discreto stato di manutenzione.

Gli impianti in dotazione sono: idrico sanitario, elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e terminali con radiatori in alluminio, impianto di condizionamento con unità esterne e split.

I balconi sono rivestiti di pavimento in mattonelle in klinker e hanno ringhiere in metallo, il tutto in discreto stato di manutenzione.

Le dotazioni condominiali consistono nel piano terra a pilotis, negli spazi verdi e spazi destinati a parcheggio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene è parte di costruzione realizzato con struttura portante in cemento armato con le tamponature a cassetta rifinite esternamente per lo più a cortina; l'edificio è composto da quattro piani fuori terra compreso il piano terra a pilotis.

la palazzina non ha ascensore;

la cantina si trova al piano interrato a cui si accede sia tramite vano scala che dalla rampa carrabile.

L'altezza interna è di ml 2,64. L'immobile ha le seguenti caratteristiche (all.2):

le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco e presentano alcune lesioni, il pavimento è rivestito in marmette di graniglia di colore chiaro, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

Il vano è dotato di lucernaio in vetrocemento e la porta di accesso è in metallo, il tutto in discreto stato di manutenzione.

Gli impianti in dotazione sono: elettrico sottotraccia.

Le dotazioni condominiali consistono nel piano terra a pilotis, negli spazi verdi e spazi destinati a parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, comproprietaria esecutata, nata **** Omissis ****, da **** Omissis ****^{***} # e da **** Omissis **** entrambe figlie di entrambi i proprietari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, comproprietaria esecutata, nata **** Omissis ****, da **** Omissis **** nata a #^{***} # e da **** Omissis **** entrambe figlie di entrambi i proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1997 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Mandato	21/05/2004	4835	1291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1		52989	31995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2004 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo	27/03/2008	11275	8219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/06/2004	58148	37598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2008 al 07/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Recchi	27/03/2008	74653	9820
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/03/2008	38218	19942
		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.

L'atto di provenienza è inserito come allegato (all.10) unitamente a quelli precedenti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1997 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Mandato	30/07/1997	4835	1291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/1997	52989	31995
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/05/2004 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo	21/05/2004	11275	8219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/06/2004	58148	37598
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/03/2008 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Recchi	27/03/2008	74653	9820
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Roma 1	28/03/2008	38218	19942
	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.

L'atto di provenienza è stato inserito come allegato.(all.10)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 28/03/2008
Reg. gen. 38219 - Reg. part. 7980
Importo: € 229.350,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 114.675,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 52984 - Reg. part. 69814
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 28/03/2008
Reg. gen. 38219 - Reg. part. 7980
Importo: € 229.350,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 114.675,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 52984 - Reg. part. 69814
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

La costruzione ricade secondo il PRG nel sistema insediativo "Citta da Ristrutturare" nella componente " Tessuti prevalentemente residenziali".(all.9)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

La costruzione ricade secondo il PRG nel sistema insediativo "Citta da Ristrutturare" nella componente " Tessuti prevalentemente residenziali".(all.9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso è stato costruito in forza della licenza edilizia n.167/E del 1/06/1964 (all.7) con progetto n°59399/62 e successiva variante n° 25819/68 del 05/06/1968. E' stata rilasciata l'agibilità n° 274 del 23/11/1981. (all.8)

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (all.6); Le difformità riscontrate sono le seguenti: diversa distribuzione interna e realizzazione di secondo servizio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso è stato costruito in forza della licenza edilizia n.167/E del 1/06/1964 (all.7) con progetto n°59399/62 e successiva variante in corso d'opera n° 25819/68 del 05/06/1968 (all.6). E' stata rilasciata l'agibilità n° 274 del 23/11/1981.(all.8)

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi del piano interrato dove insiste la cantina ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione; le difformità riscontrate sono di tipo distributivo e ricadono nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34-ter comma 4 del DPR 380/01; si evidenzia che tali difformità sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis ; la

tipologia di tolleranza è quella menzionata nel comma 3 dell'art.34 bis per cui le difformità riscontrate non costituiscono violazioni edilizie;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.560,00

I millesimi riferiti alla tabella A sono:33,94

L'estratto conto condominiale (all.12) indica una situazione debitoria che ammonta per l'anno 2025 a € 8120,05

La rata condominiale per il 2026 è di € 260,00(bimestrale) compresa la cantina n°6.

Non sono state deliberate spese straordinarie alla data del 30/01/2026.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I millesimi riferiti alla tabella A della cantina e dell'appartamento int.3 sono:33,94

L'estratto conto condominiale (all.12) indica una situazione debitoria complessiva (appartamento + cantina) che ammonta per l'anno 2025 a € 8120,05.

La rata condominiale per il 2026 è di € 260,00(bimestrale) riferita alla cantina ed all'appartamento int.3.

Non sono state deliberate spese straordinarie alla data del 30/01/2026.

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 della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2**

Trattasi di appartamento in palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA e ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si

concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado; La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria. Il comprensorio è dotato di servizio di portierato. La palazzina, denominata "Condominio 2", a cui appartiene il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore; L'appartamento è così composto: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, una cameretta, due bagni, tre balconi. (all.1 e 2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 425, Sub. 97, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 177.867,43

Per la stima si è utilizzato il Metodo del Valore di Mercato inteso secondo la definizione EVS 2025, ovvero il prezzo stimato al quale l'immobile verrebbe scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli e non obbligati, in una transazione equa e trasparente.

Secondo le indagini di mercato effettuate sulle principali piattaforme telematiche (immobiliare.it, idealista, casa.it...) per questa zona (Tor Sapienza) si sono individuati i seguenti annunci di vendita di immobili in buono stato, simili per tipologia, metratura, caratteristiche del fabbricato compreso l'anno di costruzione (1960) e posizione al bene pignorato (all.13):

- Idealista rif.34542186 del 19/01/2026: trilocale di mq 96 commerciali (inclusa cantina) posto al piano primo in edificio senza ascensore, abitabile ed in classe energetica G, all'interno del condominio "Parco" a € 205.000 = €/mq 2135

- Idealista codice annuncio 29682152 (gruppo Liri immobiliare) del 19/01/2026 appartamento all'interno del condominio "Parco" in edificio senza ascensore, di mq 88 commerciali (senza cantina) in ottime condizioni di conservazione e di classe energetica A3 al prezzo di vendita di 189.000 pari a €/mq 2148

- casa.it trilocale sito in Via Giuseppe Rosati situato al secondo piano in palazzina senza ascensore, in condizioni "da ristrutturare" ed in classe energetica G, il tutto di mq 90 commerciali al prezzo di € 189.000 pari a €/mq 2100

da cui si ricava un valore di mercato medio pari a :

$(2135+2148+2100)/3 = \text{€/mq } 2128$ che rappresenta il valore medio al mq secondo i valori di vendita pubblicati (all. X);

si deve tener conto della scontistica prevista dalla chiusura delle trattative di vendita, che dalle indagini di mercato risulta essere del 5% per cui si avrà:

$\text{€/mq } 2128 \times 0,95 = \text{€/mq } 2022$ che rappresenta il Valore di Mercato secondo il Market Comparison Approach (MCA).

Secondo l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, per questa zona -Tor Sapienza- e per la tipologia "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo" normale" si indica un valore di mercato che oscilla tra un minimo di € 1550/mq ed un massimo di € 2100/mq; Si considera il valore medio per cui:

$(1550+2100)/2 = \text{€ } 1825$ che rappresenta il Valore di Mercato medio secondo i parametri OMI.

Per la sintesi finale si applica una ponderazione come previsto dagli EVS 2025:

- MCA (principale): 70%

- OMI (supporto): 30%

Valore medio finale = $(2022 \times 0,70) + (1825 \times 0,30) = \text{€/mq } 1963$

A questo valore si applicano i seguenti correttivi relativi agli oneri di regolarizzazione edilizia pari a € 3.161,24 di cui:

- € 1.800,00 per oneri professionali oltre oneri di legge per pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale per sanare la diversa distribuzione interna e la realizzazione di un secondo bagno (wc) .;

- € 361,24 di diritti di segreteria relativi alla pratica edilizia presso il Comune di Roma (€ 291,24) e l'Agenzia delle Entrate (€70,00)

- € 1000,00 di sanzione amministrativa

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1

Il bene si trova al piano interrato di palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA ed ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado; La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria. Il comprensorio è dotato di servizio di portineria. La palazzina, denominata "Condominio 2", su cui insiste il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore; La cantina è composta da un vano ed è accessibile sia dal vano scala che dalla rampa carrabile.(all.1 e 2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 425, Sub. 106, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.062,28

Per la stima si è utilizzato il Metodo del Valore di Mercato inteso secondo la definizione EVS 2025, ovvero il prezzo stimato al quale l'immobile verrebbe scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli e non obbligati, in una transazione equa e trasparente.

Secondo le indagini di mercato effettuate sulle principali piattaforme telematiche (immobiliare.it, idealista, casa.it...) per questa zona (Tor Sapienza) si sono individuati i seguenti annunci di vendita di immobili in buono stato, simili per tipologia, metratura, caratteristiche del fabbricato e suo anno di costruzione (1960) e posizione al bene pignorato (all.13):

- Idealista rif.34542186 del 19/01/2026: trilocale di mq 96 commerciali (inclusa cantina) posto al piano primo in edificio senza ascensore, abitabile ed in classe energetica G, all'interno del condominio "Parco" a € 205.000 = €/mq 2135

- Idealista codice annuncio 29682152 (gruppo Liri immobiliare) del 19/01/2026 appartamento all'interno del condominio "Parco" in edificio senza ascensore, di mq 88 commerciali (senza cantina) in ottime condizioni di conservazione e di classe energetica A3 al prezzo di vendita di 189.000 pari a €/mq 2148

-casa.it trilocale sito in Via Giuseppe Rosati situato al secondo piano in palazzina senza ascensore, in condizioni "da ristrutturare" ed in classe energetica G, il tutto di mq 90 commerciali al prezzo di € 189.000 pari a €/mq 2100

da cui si ricava un valore di mercato medio pari a :

$(2135+2148+2100)/3 = \text{€/mq } 2128$ che rappresenta il valore medio al mq secondo i valori di vendita pubblicati (all. X);

si deve tener conto della scontistica prevista dalla chiusura delle trattative di vendita, che dalle indagini di mercato risulta essere del 5% per cui si avrà:

$\text{€/mq } 2128 \times 0,95 = \text{€/mq } 2022$ che rappresenta il Valore di Mercato secondo il Market Comparison Approach (MCA).

Secondo l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, per questa zona -Tor Sapienza- e per la tipologia "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo" normale" si indica un valore di mercato che oscilla tra un minimo di € 1550/mq ed un massimo di € 2100/mq; Si considera il valore medio per cui:

$(1550+2100)/2 = \text{€ } 1825$ che rappresenta il Valore di Mercato medio secondo i parametri OMI.

Per la sintesi finale si applica una ponderazione come previsto dagli EVS 2025:

- MCA (principale): 70%

- OMI (supporto): 30%

Valore medio finale = $(2022 \times 0,70) + (1825 \times 0,30) = \text{€/mq } 1963$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2	90,61 mq	1.963,00 €/mq	€ 177.867,43	100,00%	€ 177.867,43
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1	1,56 mq	1.963,00 €/mq	€ 3.062,28	100,00%	€ 3.062,28
Valore di stima:					€ 180.929,71

Valore di stima: € 180.930,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.161,00	€
Spese condominiali insolute	8.120,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 142.509,50

Si è utilizzato il metodo del Valore di Mercato secondo i requisiti degli European Valuation Standards 2025 (EVS 2025); si è considerato il Market comparison Approach (MCA) come metodo principale e Valori OMI come metodo di supporto;

- È stata rilevata la presenza di difformità edilizie e catastali suscettibili di regolarizzazione mediante sanatoria edilizia per cui i costi tecnici e amministrativi necessari per la completa regolarizzazione dell'appartamento (pari a € 3161,00) che sono stati dedotti dal valore di stima.
- Vi sono spese condominiali insolute pari a € 8120,00 riferita al 31/12/2025.
- E' stato applicato un coefficiente di deprezzamento del 15%

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 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Colletti Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie CC.RR.II.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto conto condominiale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricerche di mercato e Valori O.M.I. (Aggiornamento al 19/01/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Regolamento generale comprensoriale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2
Trattasi di appartamento in palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA e ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado; La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria. Il comprensorio è dotato di servizio di portierato. La palazzina, denominata "Condominio 2", a cui appartiene il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore; L'appartamento è così composto: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, una cameretta, due bagni, tre balconi. (all.1 e 2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 425, Sub. 97, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione ricade secondo il PRG nel sistema insediativo "Citta da Ristrutturare" nella componente " Tessuti prevalentemente residenziali".(all.9)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1
Il bene si trova al piano interrato di palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA ed ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado; La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria. Il comprensorio è dotato di servizio di portineria. La palazzina, denominata "Condominio 2", su cui insiste il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore; La cantina è composta da un vano ed è accessibile sia dal vano scala che dalla rampa carrabile.(all.1 e 2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 425, Sub. 106, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione ricade secondo il PRG nel sistema insediativo "Citta da Ristrutturare" nella componente "Tessuti prevalentemente residenziali".(all.9)

Prezzo base d'asta: € 142.509,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.509,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n.38, edificio 2, scala D, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 425, Sub. 97, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	90,61 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA e ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado; La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria. Il comprensorio è dotato di servizio di portierato. La palazzina, denominata "Condominio 2", a cui appartiene il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore; L'appartamento è così composto: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, una cameretta, due bagni, tre balconi. (all.1 e 2)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, comproprietaria esecutata, nata **** Omissis ****, da **** Omissis **** Roma*** # e da **** Omissis **** entrambe figlie di entrambi i proprietari.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Stazione di Tor Sapienza n. 38, scala D, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 425, Sub. 106, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,56 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione.(all.2)		
Descrizione:	Il bene si trova al piano interrato di palazzina facente parte di un comprensorio residenziale denominato "Parco Tor Sapienza", costituito da 5 distinti condomini. Il comprensorio è localizzato a ridosso ed all'interno del GRA ed ricade nel Municipio V. La strada, che è tranquilla e con ampia possibilità di parcheggio, è una traversa di Via della Rustica e via Collatina, arterie principali del quartiere dove si concentrano i principali servizi di cui il contesto è dotato: negozi di ogni genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado; La zona è servita di linee Atac e da linea Ferroviaria. Il comprensorio è dotato di servizio di portineria. La palazzina, denominata "Condominio 2", su cui insiste il bene è composta di 3 piani fuori terra oltre il piano pilotis e piano cantinato; l'edificio è senza ascensore; La cantina è composta da un vano ed è accessibile sia dal vano scala che dalla rampa carrabile.(all.1 e 2)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, comproprietaria esecutata, nata **** Omissis ****, da **** Omissis **** nata a #*** e da **** Omissis **** entrambe figlie di entrambi i proprietari.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N.38, EDIFICIO 2, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 28/03/2008
Reg. gen. 38219 - Reg. part. 7980
Importo: € 229.350,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 114.675,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 52984 - Reg. part. 69814
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA N. 38, SCALA D, INTERNO 4, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 28/03/2008
Reg. gen. 38219 - Reg. part. 7980
Importo: € 229.350,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 114.675,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 52984 - Reg. part. 69814
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****