

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 617/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 617/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 324.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 31/03/2025, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it;arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESANO LUCCHESI 1, edificio unico, interno 11, piano 3

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento per abitazione porzione di un fabbricato civile sito in Roma con accesso condominiale da Via Borghesano Lucchese n. 1.

La zona insiste nel quartiere semicentrale Portuense di piazzale della Radio/Viale Marconi/Viale Oderisi da Gubbio, con tessuto edilizio di carattere intensivo e molte attività commerciali al piano terra dei fabbricati.

La zona è servita da numerose linee di autobus, caratterizzata da intenso traffico, la reperibilità dei parcheggi a raso è scarsa; vi sono autorimesse a parcheggio orario.

L'appartamento è posto al terzo piano scala unica e ascensore, interno 11, di un edificio di nove piani fuori terra.

L'appartamento è composto da un ingresso su pianerottolo scala, un soggiorno, un corridoio soppalcato, una cucina abitabile, due bagni, due stanze e una stanza/studio con balconcino su corte interna.

Il tutto per una superficie commerciale vendibile pari a 118,41mq

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESANO LUCCHESI 1, edificio unico, interno 11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile è completa ed indica la provenienza oltre il ventennio del pignoramento per atto di acquisto della esecutata da I.N.P.D.A.P., atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Farinella di Roma rep. 308/121 del 02/02/2001 trascritto in data 27 febbraio 2001 formalità Reg. generale n. 15926; reg. part. 10475.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata ***** è deceduta a Roma in data *****.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala affaccio su cortile interno, affaccio su Via Borghesano Lucchese, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	1,50 mq	1,65 mq	0,25	0,41 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				118,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile data la conformazione e la distribuzione delle colonne montanti di scarico bagni e cucina non è comodamente divisibile a fronte di sensibili perdite di superfici utili e oneri di lavori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolare catastale risulta l'esecutata ***** che è deceduta a Roma il ***** per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	794	47	17	4	A3	3	6 vani	118 mq	1084 €	3 interno 11	

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificano correttamente il bene ed anche la planimetria catastale corrisponde nella conformazione, confini e consistenza con il bene pignorato.

Tuttavia al momento del sopralluogo si è rilevata una diversa distribuzione degli ambienti interni non corrispondente alla attuale planimetria catastale in banca dati.

Sull'aggiornamento Docfa della planimetria catastale e la regolarità edilizia si riferisce allo specifico paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

l'appartamento è stato ristrutturato in anni recenti e si trova in buono stato

PARTI COMUNI

L'appartamento è porzione di un fabbricato civile in cui all'epoca è stato costituito il condominio che è precedente nella presente procedura.

Dalle informazioni assunte dall'amministrazione del condominio in particolare non esiste regolamento di condominio depositato e giuridicamente valido per il condominio in questione; non ci sono gravami di alcun genere; non sono ad oggi deliberati lavori straordinari;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è porzione di un fabbricato per abitazioni economiche (cat. A/3) di tipologia intensiva con nove piani fuori terra oltre a livello interrato per servizi edificato nei primi anni cinquanta (la planimetria originaria d'impianto catastale è del 1953).

La struttura è con scheletro in cemento armato (travi e pilastri) e solai in laterocemento con tamponature esterne in fodere di mattoni intonacati.

I prospetti esterni dal disegno geometrico ed ordinato sono semplicemente rifiniti a tinta chiara.

Il fabbricato è dotato di due androni d'ingresso con relative scale ed ascensori posti rispettivamente al civico 1 di Via Lucchese (dove è posto al terzo piano l'appartamento in oggetto) e al civico 3.

MATERIALI DELL'APPARTAMENTO INTERNO 11 piano terzo

Si premette che l'immobile risulta ristrutturato in anni recenti (da notizie assunte dalla occupante erede della esecutata deceduta i lavori sarebbero stati fatti nel 2003), presentando un buono stato di conservazione e buoni materiali di finitura.

Il pavimento dell'intera abitazione ad eccezione dei bagni è in piastrelle di gres porcellanato o similari 33x33 posato a rombo colore beige con zoccolino ceramico coordinato.

Le pareti rifinite a tinte chiare con parti in tono più scuro e porzioni a decoro rivestite in listellature effetto cortina.

La cucina presenta un rivestimento verticale in piastrelle coordinate più piccole sempre poste in diagonale.

I bagni hanno pavimenti ceramici e piastrelle coordinate con elementi a decoro; il bagno grande presenta una vasca d'angolo con ugelli per idromassaggio. Completano i sanitari wc/bidet/lavabo in vitreus china bianca.

Gli infissi interni sono di buona qualità con pregevole finitura effetto legno scuro/mogano; vi sono alcune porte scorrevoli negli ambienti tipo scrigno.

Il corridoio alle camere è soppalcato con botole di accesso sopra le velette delle camere in infisso simile alle porte.

Anche gli infissi esterni sono stati sostituiti con nuovi in vetro camera e telaio con finitura effetto legno e persiane esterne in metallo preverniciato a fuoco color testa di moro.

I radiatori termici alle pareti sono stati sostituiti con tipi in moduli di lamiera stampata preverniciata in varie tinte. Il riscaldamento è centralizzato.

L'impianto elettrico è sottotraccia anch'esso da un esame a vista risulta rifatto con quadro elettrico all'ingresso dotato di salvavita e magnetotermici luce/FM per zona.

Il balconcino verso la corte interna presenta pavimento originale in piastrelle di gres rosso e parapetto metallico.

Complessivamente si rileva un più che buono stato di conservazione dell'immobile sia per i materiali posti in opera che per lo stato generale di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla figlia della sig.ra *****, sig.ra ***** la quale ha dichiarato al Custode Giudiziario di essere erede dell'esecutata e di essere nel possesso dell'immobile dal decesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;

La provenienza oltre il ventennio del pignoramento è per atto di acquisto della esecutata da I.N.P.D.A.P., atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Farinella di Roma rep. 308/121 del 02/02/2001 trascritto in data 27 febbraio 2001 formalità Reg. generale n. 15926; reg. part. 10475.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/12/2016
Reg. gen. ---- - Reg. part. 25984
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 10/03/2017
Reg. gen. ----- - Reg. part. 5120
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Rinnovazione di ipoteca** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 1 il 22/01/2021
Reg. gen. ----- - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 164.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 19/03/2024
Reg. gen. ----- - Reg. part. 4698
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 26/05/2017

Reg. gen. ----- - Reg. part. 40849

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 06/06/2024

Reg. gen. ----- - Reg. part. 51963

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESTA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA E AD ALTA DENSITA' INSEDIATIVA T2".

Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate.

tav. G1.17 - nessuna prescrizione.

Foglio G1.a - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI - fronte stradale interessato da filari arborei con essenze comuni.

Foglio G1.b - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI - nessuna prescrizione.

Foglio G1.c - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI - nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: SISTEMA INSEDIATIVO - filari di alberi e alberature stradali.

P.T.P.R.:

Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano - viabilità e infrastrutture storiche - art.60 co2 L.R. 38/1999.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato dall'Impresa ***** e progettista e D.L.

Arch. *****, in data antecedente al 1° settembre 1967 in base al progetto edilizio autorizzato dal

Comune di Roma n. 40048 con parere favorevole della C.E. 19 dicembre del 1949 e Licenza Edilizia n. 2695 del 11 gennaio 1950.



Non si ha evidenza di pratiche successive alla costruzione per il rilascio del certificato di Agibilità.

Il fabbricato ed in particolare l'appartamento risultano complessivamente conformi al progetto edilizio citato. Si rileva una conformità dei prospetti del fabbricato oltre che quello prospiciente la corte interna; attesa la conformità delle bucaure, il prospetto sulla corte interna presenta però a tutti i piani dello stabile, dei balconcini di limitato aggetto (minore o uguale ad 1,00m ed estensione (lunghezza 1,50m circa). Tale balconcino interno è anche presente nella camera/studio in fondo al corridoio che si affaccia sulla corte interna dell'immobile in oggetto.

Altresì tale balconcino è anche presente nelle piante catastali dell'immobile di cui la prima storica d'impianto depositata il 22/01/1953 cioè di primo accatastamento ad edificio ultimato.

Risulta dallo stato dei luoghi che tali balconcini seriali a tutti i piani dell'edificio, siano state evidentemente eseguiti in corso d'opera costruttiva.

Sul verbale del 19/11/1949 n. 1623 della C.E. di parere del progetto, viene indicato nelle note di osservazioni, tra le altre relative alla zona di piano regolatore, che "il cortile va considerato come secondario".

Tale dizione di non ben precisata finalità, potrebbe essere interpretabile come prospetto di secondaria importanza rispetto all'architettura del fabbricato.

Si riscontrano inoltre nel merito dell'appartamento in oggetto variazioni distributive interne rispetto al progetto edilizio per le quali dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici tecnici, non si sono evidenziati titoli edilizi o pratiche varie (DIA - CILA, ecc.), come da risposta del Comune allegata.

Relativamente al balconcino sulla corte presente nella planimetria catastale del 1953, si può attestare che esso risale alla originaria costruzione del fabbricato e che presenta modeste dimensioni che mediante specifica relazione strutturale di ingegnere strutturista, può dichiararsi idoneo per mancanza di pregiudizio statico.

Per quanto sopra si indicano a titolo orientativo i seguenti costi da sostenere per la regolarizzazione delle diversa distribuzione delle tramezzature interne e del balconcino con la presentazione di una SCIA a sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36-bis del DPR 380/2001 (come integrato dal Decreto Salva Casa L.105/2024) i cui costi si indicano:

importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento:

non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro;

non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

Si indica un costo forfettario medio per interventi dotati di doppia conformità alla disciplina urbanistica nell'importo di euro 1.500,00; + diritti di presentazione SCIA al comune euro 501,24 + sanzione a sanatoria euro 1.000,00 + aggiornamento castale DOCFA a fine lavori euro 50,00. In totale costi amministrativi = euro 3.051,24.

Spese tecniche professionali per redazione delle pratiche, relazioni strutturali e certificazioni occorrenti si stima un costo complessivo di euro 4.000,00.

In totale si stima un costo complessivo di regolarizzazione in cifra tonda pari ad euro 7.000,00 da detrarre al valore commerciale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento è porzione di un fabbricato civile in cui all'epoca è stato costituito il condominio che è precedente nella presente procedura.

Dalle informazioni assunte dall'amministrazione del condominio in particolare non esiste regolamento di condominio depositato e giuridicamente valido per il condominio in questione; non ci sono gravami di alcun genere; non sono ad oggi deliberati lavori straordinari;

Alla data attuale dall'estratto conto pervenuto dall'amministrazione condominiale pignorante risultano oneri scaduti per l'esercizio 2024 pari ad euro 14.929,38 e scaduto per esercizio 2025 euro 2.016,00 e per esercizio 2026 euro 336,00 salvo conguagli, errori ed omissioni.

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 BORGHESANO LUCCHESE 1, edificio unico, interno 11, piano 3

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento per abitazione porzione di un fabbricato civile sito in Roma con accesso condominiale da Via Borghesano Lucchese n. 1. La zona insiste nel quartiere semicentrale Portuense di piazzale della Radio/Viale Marconi/Viale Oderisi da Gubbio, con tessuto edilizio di carattere intensivo e molte attività commerciali al piano terra dei fabbricati. La zona è servita da numerose linee di autobus, caratterizzata da intenso traffico, la reperibilità dei parcheggi a raso è scarsa; vi sono autorimesse a parcheggio orario. L'appartamento è posto al terzo piano scala unica e ascensore, interno 11, di un edificio di nove piani fuori terra. L'appartamento è composto da un ingresso su pianerottolo scala, un soggiorno, un corridoio soppalcato, una cucina abitabile, due bagni, due stanze e una stanza/studio con balconcino su corte interna. Il tutto per una superficie commerciale vendibile pari a 118,41mq

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 47, Sub. 17, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 324.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e $k1, \dots, kn$ = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2024

(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona:

Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)

Codice zona: C11 Microzona: 29

Nonchè i Valori dichiarati dai listini ufficiali: TECNOBORSA B.I.R. 2025 - Borsino immobiliare di Roma IMMOBILIARE.IT ecc..

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 3.100,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 118,41.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenzza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/affacci (3° piano con ascensore affacci liberi su strada pubblica e corte interna = 0% (1,00);

K2 = estensione dell'immobile = 0% (1,00) taglio ordinario.

K3 = stato di manutenzione, l'immobile si trova in buone condizioni interne con materiali di recente ristrutturazione = 0% (1,00);

K4 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene al momento attuale risulta occupato da erede della deceduta eseguita

K5 = regolarità urbanistica. L'immobile è complessivamente regolare ai titoli edilizi citati. Si sono valutati oneri di regolarizzazione per le opere interne eseguite e regolarizzazione del balconcino sul prospetto interno per euro 7.000,00 posti in detrazione al valore di stima.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (PIENA PROPRIETA') IN REGIME DI LIBERO MERCATO:

Va = 118,41mq x euro 3.100,00/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 - (k5)=-euro 7.000,00 = euro 360.071,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale, pari in cifra tonda ad euro 324.000,00 (euro trecentoventiquattromila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) - VIA BORGESANO LUCCHESI 1, edificio unico, interno 11, piano 3	118,41 mq	0,00 €/mq	€ 324.000,00	100,00%	€ 324.000,00

Valore di stima: € 324.000,00

Valore finale di stima: € 324.000,00

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà di un appartamento per abitazione, porzione di un fabbricato civile sito in Roma con accesso condominiale da Via Borghesano Lucchese n. 1.

La zona insiste nel quartiere semicentrale Portuense.

L'appartamento è posto al terzo piano scala unica e ascensore, interno 11, composto da un ingresso su pianerottolo scala, un soggiorno, un corridoio soppalcato, una cucina abitabile, due bagni, due stanze e una stanza/studio con balconcino su corte interna.

Il tutto per una superficie commerciale vendibile pari a 118,41mq

CONFINI:

L'appartamento confina con vano scala affaccio su cortile interno, affaccio su Via Borghesano Lucchese, salvo altri.

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito al NCF del Comune di Roma al foglio 794 particella 47 sub. 17 zonan censuaria 4 categoria A/3 classe 3 consistenza 6 vani sup. catastale 118mq rendita euro 1.084,56.

STATO CONSERVATIVO:

Si rileva complessivamente un buono stato di conservazione per lavori interni abbastanza recenti.

STATO OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato da erede della deceduta esecutata.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato dall'Impresa ***** e progettista e D.L.

Arch. *****, in data antecedente al 1° settembre 1967 in base al protetto edilizio autorizzato dal Comune di Roma n. 40040 con parere favorevole della C.E. 19 dicembre del 1949 e Licenza Edilizia n. 2695 del 11 gennaio 1950.

Non si ha evidenza di pratiche successive alla costruzione per il rilascio del certificato di Agibilità.

Per alcune difformità di diversa distribuzione degli spazi interni e regolarizzazione del balconcino su corte interna si sono stimati oneri tecnici già detratti dal valore stimato.

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 09/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione edilizia e Licenza
- ✓ N° 4 Altri allegati - verbale Custode accesso (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - richiesta informazione condominio
- ✓ N° 6 Altri allegati - riferimenti del mercato immobiliare
- ✓ N° 7 Altri allegati - Copia atto di provenienza del 2001 in capo alla esecutata



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 617/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 324.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BORGHESANO LUCCHESE 1, edificio unico, interno 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 47, Sub. 17, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	118,41 mq
Stato conservativo:	l'appartamento è stato ristrutturato in anni recenti e si trova in buono stato		
Descrizione:	<p>Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento per abitazione porzione di un fabbricato civile sito in Roma con accesso condominiale da Via Borghesano Lucchese n. 1. La zona insiste nel quartiere semicentrale Portuense di piazzale della Radio/Viale Marconi/Viale Oderisi da Gubbio, con tessuto edilizio di carattere intensivo e molte attività commerciali al piano terra dei fabbricati. La zona è servita da numerose linee di autobus, caratterizzata da intenso traffico, la reperibilità dei parcheggi a raso è scarsa; vi sono autorimesse a parcheggio orario. L'appartamento è posto al terzo piano scala unica e ascensore, interno 11, di un edificio di nove piani fuori terra. L'appartamento è composto da un ingresso su pianerottolo scala, un soggiorno, un corridoio soppalcato, una cucina abitabile, due bagni, due stanze e una stanza/studio con balconcino su corte interna. Il tutto per una superficie commerciale vendibile pari a 118,41mq</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla figlia della sig.ra***** , sig.ra ***** la quale ha dichiarato al Custode Giudiziario di essere erede dell'esecutata e di essere nel possesso dell'immobile dal decesso.		



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/12/2016
Reg. gen. ---- - Reg. part. 25984
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 10/03/2017
Reg. gen. ----- - Reg. part. 5120
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Rinnovazione di ipoteca** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 1 il 22/01/2021
Reg. gen. ----- - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 164.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 19/03/2024
Reg. gen. ----- - Reg. part. 4698
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 26/05/2017
Reg. gen. ----- - Reg. part. 40849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 06/06/2024
Reg. gen. ----- - Reg. part. 51963
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

