

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 626/2024 del R.G.E.

promosso da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

LOTTO UNICO

Immobile sito in Roma in Via Gagliano del Capo 35 - Piano Terra - int. 2

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1030 – P.IIa 79 – Sub. 3/Sub19

SOMMARIO

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
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11

In data 07.04.2025, la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - Roma - 00147, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 0697842581 Cell.338 2802819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.04.2025 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - VIA GAGLIANO DEL CAPO n° 35 , interno 2, piano Terra

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è costituito da un immobile sito in località Villa Verde, un agglomerato urbano sorto nel quadrante est della città di Roma, al di fuori del G.R.A, a ridosso della Via Casilina, ricadente nella zona Z. XVII Torre Gaia, nel territorio del Municipio VI (ex Municipio VIII), più precisamente al civico 35 di Via Gagliano del Capo.

La tipologia edilizia più comune del quartiere è rappresentata da palazzine di 3/4 piani con attività commerciali poste al piano stradale, costruite in economia, sorte spontaneamente durante gli anni '70 del XX° secolo, spesso di proprietà della stessa famiglia che possedeva il terreno. L'edificazione spontanea della maggior parte degli edifici è una caratteristica comune delle borgate sviluppatesi lungo i tratti extraurbani delle vie consolari, in alcuni casi le costruzioni sono state realizzate con struttura portante in muratura, in altri con la metodologia del cemento armato.

Nella zona sono presenti diverse infrastrutture, quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali, ecc., è da sottolineare la vicinanza con il centro commerciale di ROMA EST e con l'università di Tor Vergata.

Il collegamento ad altri quartieri della città è assicurato dalle linee di autobus e dalla linea C della metropolitana che attraversa la parte sud-orientale della città, mentre il collegamento ad altri comuni vicini è garantito dalla linea ferroviaria Roma-Fiuggi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - VIA GAGLIANO DEL CAPO n° 35 , interno 2, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata in cancelleria in data 05.07.2024 la relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di ROMA1 alla data del 10.06.2024, relative all'immobile pignorato. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del 26.02.1993 rep. 120438/7169, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma1 il 26.02.1993 ai nn. 15830/8486 di formalità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)

CONFINI

Il bene in oggetto, costituito dall'appartamento int. 2 e corte annessa di pertinenza esclusiva, confina nell'insieme con il vano scala, appartamento int.1, Via Gagliano del Capo, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,50 m	S1
Area aperta esterna	152,00 mq	155,00 mq	0,05	7,75 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				77,45 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

Si precisa che nella consistenza non è considerato il "ripostiglio" sottoscala, non graficizzato nella planimetria catastale annessa all'atto di provenienza, presumibilmente si tratta di un "vuoto costruttivo".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1975 al 09/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6
Dal 09/03/1989 al 22/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6
Dal 22/06/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,84, Piano T, Interno 2, Graffato Sub.19
Dal 01/01/1992 al 26/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29, Piano T, Interno 2, Graffato Sub. 19
Dal 26/02/1993 al 15/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29, Piano T, Interno 2, Graffato Sub. 19
Dal 15/09/2009 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29, Piano T, Interno 2, Graffato Sub. 19
Dal 28/07/2011 al 26/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29, Piano T, Interno 2, Graffato Sub. 19
Dal 26/03/2012 al 26/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29, Piano T, Graffato Sub. 19
Dal 26/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29, Piano T, Graffato Sub. 19
Dal 09/11/2015 al 23/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 77 mq - Totale escluse aree scoperte 69 mq, Rendita € 511,29, Piano T, Interno 2, Graffato 19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1030	79	3	6	A4	6	4,5 vani	77,00 mq Totale escluse aree scoperte 69,00 mq	€ 511,29	T	Sub. 19

Via Gagliano del Capo n. 35 Interno 2 Piano T - Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato, a meno della traslazione della porta del bagno, dell'assenza di una finestra in soggiorno e del "ripostiglio" sottoscala.

PRECISAZIONI

Si precisa:

- nella consistenza non è considerato il "vano" sottoscala, che non è graficizzato nella planimetria catastale annessa all'atto di provenienza;
- l'immobile si trova a quota inferiore rispetto al piano stradale, ma nella visura storica catastale e nell'atto di provenienza è indicato essere al piano terra.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del giorno 22.07.2025 il bene è risultato in discrete condizioni manutentive, si segnala che la proprietà ha segnalato infiltrazioni lungo il muro a confine con l'int. 1 della camera adibita a guardaroba/lavanderia, non rilevabili per la presenza di un armadio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato spontaneamente a metà degli anni '70 dello scorso secolo e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale del periodo, priva di particolari pregi architettonici: struttura in cemento armato, tramezzi interni in foratini, prospetti esterni in cortina colore crema, basamento in peperino e marcapiani colore marrone.

Oggetto del pignoramento è l'appartamento interno 2 con annessa area esterna a cielo aperto, sito al piano seminterrato, sebbene sia nell'atto di provenienza e nella visura catastale è indicato essere al piano terra; ad esso si accede dal civico 35 di Via Gagliano del Capo dopo avere disceso una rampa dal corpo scala condominiale.

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, living con angolo cottura, camera, bagno ed un ambiente adibito a guardaroba/lavanderia, oltre a un'area esterna a livello. Uno sportello alto circa mt 1,50, sito sul muro a confine con la rampa di scale condominiali consente di accedere in un vano sottoscala adibito a ripostiglio. All'interno l'appartamento ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati in colore bianco. L'altezza interna degli ambienti è di ca mt 2,50.

La portafinestra del living, le finestre dell'angolo cottura e del bagno affacciano sull'area esterna annessa all'immobile, mentre le finestre della camera e del guardaroba/lavanderia affacciano su un'area aperta comune che consente l'accesso ad alcuni box.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, gas, citofono; il riscaldamento è autonomo. L'esposizione delle finestre è su tre lati, nord/ovest - nord/est - sud/est.

Durante il sopralluogo sono state richieste le certificazioni degli impianti, e la documentazione inerente la legittimità dell'immobile, ma alla scrivente fino al momento della scritturazione non è stato consegnato nulla,

per tanto si consiglia la revisione generale degli impianti.

L'area aperta esterna ha un cancello in ferro sito nel centro del muro di confine con Via Gagliano del Capo, privo di numero civico, da cui tramite una scala in muratura con ringhiera in ferro è possibile scendere alla stessa quota dell'appartamento. Essa è pavimentata, sono presenti aiuole lungo i lati, un ripostiglio in legno a forma di casetta, una tettoia con struttura in legno e copertura in pannelli coibentati.

Lungo il muro di confine con l'area posteriore in cui si trovano alcuni boxes è presente un cancello carrabile che ne consente l'accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo il bene è risultato occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1993 al 15/09/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Vitagliano	26/02/1993	120438	7169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	26/02/1993	15830	8486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2009 al 28/07/2011	**** Omissis ****	DECRETOTRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	15/09/2009	1840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	20/10/2009	138139	76017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2011 al 23/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Vittore Di Fazio	28/07/2011	97166	10875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	03/08/2011	90445	56174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 05.02.2026 (ALL 5), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA il 03/08/2011
 Reg. gen. 90446 - Reg. part. 18743
 Importo: € 304.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a ROMA il 20/10/2009
 Reg. gen. 138139 - Reg. part. 76017
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- COMPRAVENDITA**
 Trascritto a ROMA il 03/08/2011
 Reg. gen. 90445 - Reg. part. 56174
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a ROMA il 10/06/2024
 Reg. gen. 69813 - Reg. part. 52983
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 28/01/2010
Reg. gen. 9510 - Reg. part. 2684
Repertorio 1840 del 15.09.2009
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2606 del 1993
Presenza graffiati

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 28/01/2010
Reg. gen. 9511 - Reg. part. 2685
Repertorio 1840 del 15.09.2009
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9692 del 1990
Presenza graffiati

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 28/01/2010
Reg. gen. 9512 - Reg. part. 2686
Repertorio 1840 del 15.09.2009
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 23418 del 1995
Presenza graffiati

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 79 del foglio 1030 su cui si trova il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 è individuato in "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città della Trasformazione – Ambiti a Pianificazione Particolareggiata definita (Zona O del PRG previgente) – ricadente in zona O completamento residenziale del P.P. n. 26 Villaverde.

Art. 56 delle NTA - Norme generali: Definizioni, obiettivi e componenti

1. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.
2. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa.
3. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:
 - a. Ambiti di trasformazione ordinaria;
 - b. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
 - c. Ambiti per i Programmi integrati.

Art. 62 delle NTA - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG,

ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani- Aree urbanizzate

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto urbano

Proposta comunale di recepimento del PTP parzialmente accolta con prescrizione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato realizzato senza licenza edilizia, per tutto l'edificio è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 19.03.1986 n. 9797 e successiva integrazione in data 12.12.1988 prot.n. 44529 (ALL 7).

Il fascicolo 0/88601/2 si trova in stato 25 - Verifica Osservazioni Art. 10. Nel fascicolo visionato non è presente la concessione edilizia in sanatoria, pertanto non essendo stato il bene ad oggi concesso, non vi è la certezza del rilascio della concessione.

Lo stato dei luoghi rilevati differiscono dalla planimetria catastale allegata all'atto di provenienza per:

- l'assenza di una finestra nel soggiorno,
- la presenza di un'apertura nel muro a confine con la scala condominiale che immette nel vano di risulta sito al di sotto della rampa di scale condominiali; tale ambiente risulta annesso all'immobile ed adibito come ripostiglio, per la presenza di molti oggetti al suo interno non è stato impossibile il rilievo metrico,
- la traslazione della porta del bagno,
- la presenza di una tettoia nell'area esterna aperta e di una casetta prefabbricata in legno per deposito attrezzi,
- la realizzazione di un passaggio nel muro perimetrale a confine con Via Gagliano del Capo e la realizzazione di una scala in muratura che collega l'area esterna aperta con la strada pubblica (Via Gagliano del Capo) sita alla quota più alta di circa 1,50 mt.

Si segnala che l'ambiente con finestra adibito a guardaroba/lavanderia ha superficie inferiore a 6,00 mq.

Dalle ricerche effettuate, per quanto riferito, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria, ma non essendo stata rilasciata la relativa concessione edilizia l'immobile risulta solo potenzialmente concessionabile infatti, non è stata reperita alcuna richiesta di demolizione da parte degli uffici competenti, ed è attualmente abitato dall'esecutata. Si conviene che attualmente non c'è l'assoluta certezza del rilascio della concessione in sanatoria, ossia della regolarità edilizia del bene in oggetto, per cui attualmente l'immobile è privo di titolo edilizio abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto, da quanto prodotto dall'Amministrazione condominiale in data 05.02.2026 ha i seguenti millesimi:

Tabella A/Proprietà 131; Tabella C/Scala 112,92; Tabella D/Box e Cortile 109,30; Tabella E/Parti uguali 1,0; Tabella D/Parti uguali app.

Si precisa che nonostante le richieste non è stato prodotto alla scrivente l'estratto conto delle spese condominiali del bene in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GAGLIANO DEL CAPO n° 35 , interno 2, piano Terra (seppure a quota inferiore al piano stradale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 79, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4, Graffato Sub. 19.

Valore di stima del bene: € 89.000,00 (ottantanovemila/00 euro)

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto cercando annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi è stata effettuata un'indagine in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto. Non avendo tali ricerche prodotto immobili con caratteristiche analoghe al bene in esame: ubicazione in un quartiere esterno al GRA, ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, vetustà circa 40 anni, si è proceduto confrontando le indicazioni dei seguenti osservatori immobiliari (ALL 10).

l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2025 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona suburbana Casilino/Due Torri-Villa Verde (Via Degas), codice di zona E127, microzona catastale n. 212, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale valori che oscillano:

- per le abitazioni civili da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.000,00,
- **per le abitazioni di tipo economico da €/mq 1.350,00 a €/mq 1.800,00, da cui il valore medio pari a €/mq 1.575,00**

il Borsino Immobiliare (Osservatorio Immobiliare) indica per la zona periferica Casilino-Due Torri-Villa Verde (Via Degas), tipologia prevalente abitazioni di tipo economico:

- per abitazioni in stabili di 1° fascia (di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.675,00 e €/mq 2.502,00;
- **per abitazioni in stabili di fascia media, (di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 1.463,00 e €/mq 2.191,00, da cui il valore medio €/mq 1.827,00;**
- per abitazioni in stabili di 2° fascia (di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.393,00 e €/mq 1.946,00.

Ai fini di un congruo valore medio sono stati mediati i valori reperiti per abitazioni di tipo economico, nella media di zona, da cui:

$$\text{€/mq } (1.575,00 + 1.827,00)/2 = \text{€/mq } 1.701,00.$$

Per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale piccola, appartamento con area aperta a livello, sito a circa 1,50 mt al di sotto del piano stradale, con finestre su tre lati - di cui uno con affaccio sui box privati, esposizione nord/ovest - nord/est - sud/est, stato di conservazione interno discreto) si ritiene congruo applicare il coefficiente globale 0,95 da cui:

$$\text{€/mq } 1.701,00 \times 0,95 = \text{€/mq } 1.615,95$$

$$\text{€/mq } 1.615,95 \times 77,00 \text{ mq} = \text{€ } 124.428,15$$

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia per il bene non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, non essendoci l'assoluta certezza di un suo rilascio, la scrivente ritiene opportuno, in virtù di tale assenza, applicare al valore di stima individuato del bene se fosse legittimo la decurtazione percentuale pari al 20% da cui € 99.542,52. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 89.588,26 ed € 89.600,00 (ottantanoveimilaseicento/00euro) in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GAGLIANO DEL CAPO n° 35, interno 2, piano terra	77,00 mq	1.163,63 €/mq	€ 89.600,00	100,00%	€ 89.600,00
Valore di stima:					€ 89.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornata al 22/07/2025)

N° 2 - NCEU – Estratto di mappa

N° 3 - NCEU – Visura storica e planimetria ultima in atti

N° 4 - NCEU – Planimetria d'impianto

N° 5 - RR. II. - Ispezione ipotecaria

N° 6 - Atto di provenienza

N° 7 - UCE - Fascicolo condono

N° 8 - Schema planimetrico rilevato

N° 9 - Documentazione amministrativa

N° 10 – Indagine di mercato