

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 896/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7

All'udienza del 26/01/2026, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 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 Domenico Millelire n.53, interno 2, piano 1

L'appartamento è sito al piano primo, distinto con il numero interno 2 (due), composto da ingresso, ripostiglio, salone, cucina, bagno, 2 camere da letto e 2 terrazzini. Ubicato nel quartiere Cipro, uno dei più richiesti ed apprezzati di Roma, è a breve distanza dai Musei Vaticani. Nei paraggi si affacciano il Mercato Trionfale, numerose trattorie, pizzerie e bar tipici della zona, nonché il Parco di Monte Ciocchi. A breve distanza sorgono scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e aree commerciali. È comodamente servito dalla metropolitana, con la fermata Cipro, e dalle linee di autobus 31, 33, 490 e 247.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Domenico Millelire n.53, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con distacco Via Cipro, distacco via Domenico Millelire ed app. int.3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terrazzi	16,50 mq	16,50 mq	0,20	3,30 mq	0,00 m	1
Abitazione	90,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				101,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1980 al 31/12/1991	(1/3) (1/3) (1/3)	Catasto Fabbricati Fg. 371, Part. 200, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 3.960,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 12/02/1995	(1/3) (1/3) (1/3)	Catasto Fabbricati Fg. 374, Part. 200, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.264,03 Piano 1
Dal 13/02/1995 al 21/10/1999	(1/6) (2/6) (1/6) (2/6)	Catasto Fabbricati Fg. 374, Part. 200, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 12.064,03 Piano 1
Dal 22/10/1999 al 20/09/2000	(1/2) INTESTAZIONE PARZIALE (quota residua non specificata)	Catasto Fabbricati Fg. 374, Part. 200, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5

		Rendita € 1.264,03 Piano 1
Dal 21/09/2000 al 24/10/2001	(1/4) (1/4) (1/4) (1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 374, Part. 200, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.264,03 Piano 1
Dal 25/10/2001 al 15/02/2026		Catasto Fabbricati Fg. 374, Part. 200, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.264,03 Piano 1

Le quote della proprietà per l'evento 1 sono state interpretate come 1/3 ciascuno in base alla coerenza con gli eventi successivi, sebbene nel PDF sia riportato "1/2" per e "proprietario per 103" per .

Per il periodo antecedente al 1992, la rendita è indicata in lire (L. 3.960) in assenza di un valore in euro.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	374	200	10	3	A2	2	5,5		1264,03 €	1	

Corrispondenza catastale

Attualmente, non risulta depositata presso gli uffici catastali effettuata ed allegata, la planimetria dell'immobile. Consiglio di procedere con il deposito a seguito della regolarizzazione amministrativa.

La via Domenico Millelire viene indicata erroneamente come " VIA D MICLERIE "

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento di Condominio non sono specificate le parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha la struttura in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni pieni e forati. E' rivestito in intonaco civile esterno ed interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile appare occupato dalla debitrice, dalla figlia e dal nipote minore (Vedi All. 1 Verbale).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/2001 al 27/04/2026	nata a per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE RIENZI ADOLFO	25/10/2001	20569	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 12/09/2025
Reg. gen. 114723 - Reg. part. 83077
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo della città: tessuto di espansione novecentesca. Tipologia ad edilizie definite ad alta intensità abitative: art. 44-45-47. Assenza di prescrizioni per la Rete Ecologica e Carta Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è dotato del Certificato di Abitabilità n. 717 del 1957, rilasciato a seguito della Licenza Edilizia n. 286/1955.

Rispetto al progetto autorizzato, la distribuzione interna presenta una sola modifica, consistente nello spostamento della porta del ripostiglio dal corridoio all'ingresso. Tale intervento, di modesta entità, richiede la presentazione di una CILA in sanatoria presso il Municipio competente, unitamente alla modifica della scheda catastale. Il costo stimato per tale regolarizzazione ammonta a circa € 1.500,00, inclusivo dell'aggiornamento catastale.

Per tale motivo, si consiglia di regolarizzare la situazione catastale mediante il deposito della planimetria, a valle della presentazione di una CILA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza.

Resto a disposizione per l'esecuzione delle pratiche di regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'atto di Pignoramento si riferiva ad € 8.540,00. Il credito attuale del Condominio è € 13.366,00, quindi la cifra ulteriore è la differenza tra € (13.366,00 - 8.540,00) = € 4.826,00.

Il Regolamento di Condominio e l'estratto conto condominiale sono allegati.

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 Domenico Millesime n.53, interno 2, piano 1
L'appartamento è sito al piano primo, distinto con il numero interno 2 (due), composto da ingresso, ripostiglio, salone, cucina, bagno, 2 camere da letto e 2 terrazzini. Ubicato nel quartiere Cipro, uno dei più richiesti ed apprezzati di Roma, è a breve distanza dai Musei Vaticani. Nei paraggi si affacciano il Mercato Trionfale, numerose trattorie, pizzerie e bar tipici della zona, nonché il Parco di Monte Ciocchi. A breve distanza sorgono scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e

aree commerciali. È comodamente servito dalla metropolitana, con la fermata Cipro, e dalle linee di autobus 31, 33, 490 e 247.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 374, Part. 200, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 491.305,00

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo: quello acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e quello rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di immobili in uno stato conservativo "normale". Ho successivamente armonizzato il valore ottenuto con le proposte di vendita attuali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Domenico Millelire n.53, interno 2, piano 1	101,30 mq	4.850,00 €/mq	€ 491.305,00	100,00%	€ 491.305,00
				Valore di stima:	€ 491.305,00

Valore di stima: € 491.305,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€
Spese condominiali insolute	4.826,00	€

Valore finale di stima: € 435.848,50

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura Storico Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazioni Amministrative
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valutazioni Immobiliari
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto debiti condominiali

