

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cristina Giuseppa, nell'Esecuzione Immobiliare 975/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 975/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.500,00</b> .....	15



All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Di Cristina Giuseppa, con studio in Via Antonio Baiamonti, 4 - 00195 - Roma (RM), email euidic@tin.it, PEC g.dicristina@pec.archrm.it, Tel. 06 37 22 063, Fax 06 37 22 063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 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 Tusa n. 53, interno 3, piano 1

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, facente parte di un fabbricato sito in Roma, Via Tusa nn. 53-55, già n. 225, in angolo con Via Mandanici; in particolare, esso ha accesso autonomo da Via Tusa n. 53 (catastalmente s.n.c.), è posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di salone con angolo cottura, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi a livello. L'immobile ricade in area suburbana, nel quartiere Borghesiana, ubicato nelle vicinanze delle Vie Casilina e Borghesiana. La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova non lontano dalle stazioni della Metropolitana C Bolognetta e Finocchio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/05/2025.

Custode delle chiavi: Custode giudiziario

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tusa n. 53, interno 3, 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:

- \*\*\*\* 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.

## CONFINI

L'appartamento confina con appartamenti interni 1 e 2, distacco verso Via Mandanici, distacco verso altra proprietà, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	84,50 mq	1	84,50 mq	2,82 m	Primo
Balcone 1	30,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone 2	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato immobiliare, comprende (ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni non in comunione con altre proprietà nella misura del 100% e quella dei muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50%.

Le superfici dei balconi sono state ponderate con il coefficiente di ragguglio 0,25 ai sensi della Norma UNI 10750.



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/2006 al 26/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 2 Categoria F3 Piano T Graffato 1
Dal 26/01/2007 al 05/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 2 Categoria F3 Piano T Graffato 1
Dal 05/07/2007 al 08/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 1
Dal 08/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale 80 mq. Totale escluse aree scoperte 71 mq Rendita € 477,72 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1023	8822	506	6	A4	5	5 vani	Totale 80 mq. Totale escluse aree scoperte 71 mq	477,72 €	1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'appartamento e la planimetria catastale attuale salvo delle modifiche di alcuni tramezzi interni, senza che ciò abbia comportato un sostanziale cambiamento della distribuzione degli ambienti interni, e salvo la mancata indicazione grafica in planimetria di due lucernari presenti in una camera e nel bagno; l'aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente alla regolarizzazione dell'immobile (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia").

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto presente nell'atto di pignoramento salvo che in quest'ultimo è indicato il civico originario n. 225 anziché il civico attuale n. 53 di Via Tusa.

## PATTI

L'appartamento risulta libero; esso è disabitato ed in stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in cattive condizioni di manutenzione, facendo presente che esso è disabitato ed in stato di abbandono. Al momento del sopralluogo gli ambienti interni si presentavano molto sporchi ed ingombri di elementi di arredo e suppellettili di vario tipo abbandonati e lasciati in grande disordine; tra le varie cose abbandonate c'erano parti meccaniche di autoveicoli lasciati su un balcone e pneumatici accatastati all'interno dell'abitazione; alcune porte risultavano danneggiate. Inoltre, internamente si sono riscontrati fenomeni di condensa e macchie di muffe su pareti e soffitti delle camere e del bagno.

## PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio residenziale, composto di due piani fuori terra e comprendente sei unità abitative; esso presenta delle parti costruttive in comune con le unità abitative confinanti (ad es. fondazioni e muri di confine in comunione, copertura a terrazzo ...).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato residenziale composto di due piani fuori terra e comprendente sei appartamenti, ciascuno dei quali con accesso autonomo. L'edificio, di tipo economico, è stato costruito in origine intorno al 1976 ed è stato completato nel 2007; La struttura portante è in muratura con blocchetti di tufo; i solai sono presumibilmente in longarine di ferro e pignatte; la copertura del fabbricato è a terrazzo; esternamente i prospetti sono ad intonaco con tinteggiatura e si presentano in trascurate condizioni di manutenzione; i balconi sono dotati in parte di ringhiere in ferro in parte di parapetti in muratura.

L'appartamento pignorato ha un accesso autonomo da Via Tusa n. civico 53; ad esso si accede da un cancelletto in ferro che si apre su un lungo balcone che conduce alla porta di ingresso dell'abitazione. L'appartamento in oggetto ha due esposizioni; esso ha un'altezza interna utile di circa m. 2,82 e presenta le seguenti finiture: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramiche nel bagno; i pavimenti sono in marmo e parquet; gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, dotati di inferriate e persiane in ferro; gli infissi interni sono in legno. L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia, idrico, gas,



facendo presente che le relative utenze sono attualmente chiuse; telefono; citofono; impianto termico autonomo con caldaia a gas metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in alluminio; n. 4 climatizzatori. L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di manutenzione (si veda il paragrafo "Stato conservativo").

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero; esso è disabitato ed in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1982 al 26/01/2007	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Perrotta Giancarlo	08/09/1982	n. 10894	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/1982		n. 43768
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 26/01/2007 al 08/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cimmino Tullio	26/01/2007	n. 62519	n. 21515
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	22/02/2007		n. 12414
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 08/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Notaio Selvaggi Bianca Maria	08/04/2008	n. 145718	n. 7051
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	11/04/2008	n. 45327	n. 24205
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 11/04/2008  
Reg. gen. n. 45328 - Reg. part. n. 9367  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 16/10/2023  
Reg. gen. n. 124724 - Reg. part. n. 91608  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria".

L'area sulla quale sorge l'immobile in oggetto è sottoposta ai seguenti vincoli:

- 1) Vincolo di protezione delle Falde Idriche - Norme del P.R.G. di Roma.  
2) P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli TLa/2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in assenza di licenza edilizia; per esso è stata presentata presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma, ai sensi della Legge n. 47/1985, domanda di condono prot. n. 235209/1-2-3 del 03/12/1986, comprendente tre sottofascicoli; in particolare, l'appartamento pignorato, unitamente a maggiore consistenza, risulta oggetto della domanda di condono prot. n. 235209/1 del 03/12/1986 (v. All. F), precisando che quest'ultima, all'epoca della sua presentazione, riguardava un unico appartamento, che solo successivamente ha subito un frazionamento, sito al piano primo, in corso di costruzione ed ancora privo di tramezzi divisorii interni, di superficie utile di mq. 172,87 e di superficie non residenziale di mq. 60,54, per una superficie complessiva convenzionale di mq. 209,19, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1023, part. 8822, sub. 1 graffato sub. 2. Per tale appartamento, di cui era una parte l'attuale immobile pignorato, è stato rilasciato il Titolo Edilizio in Sanatoria n. 374149 del 02/11/2015 (v. All. G). Si fa presente che il predetto Titolo Edilizio in Sanatoria è condizionato al successivo ottenimento dell'autorizzazione della A.S.L. competente (D.G.R. 08/08/1995 n. 6795), come riportato nel Titolo stesso con dicitura in basso, e con riferimento al vincolo delle falde idriche (si veda l'Ordine di Servizio n. 115 del 11/12/1997 emesso dall'Ufficio Condono Edilizio, contenuto nell'Allegato F della presente relazione). Nell'ambito delle indagini svolte, la sottoscritta non ha rintracciato né trovato detta autorizzazione della A.S.L., tuttavia ha potuto riscontrare che l'ACEA ha rilasciato il nulla osta all'imbocco in fogna in data 25/09/2007 prot. n. 19531 e l'Attestato di imbocco in fogna in data 13/12/2007 prot. n. 26522 (v. All. I, ultimi due documenti). La scrivente ha verificato che l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria, rappresentativo dell'originario appartamento come da domanda di condono, all'epoca in corso di costruzione e privo di muri divisorii interni, è corrispondente alla sagoma complessiva dell'attuale piano primo del fabbricato, salvo che per una porzione di balcone che risulta oggetto di una pratica di D.I.A. successiva alla presentazione della domanda di sanatoria, come si indica di seguito.

Per l'intero fabbricato, successivamente alla domanda di condono prot. n. 235209/1-2-3 del 03/12/1986, è stata presentata presso il Municipio Roma VI (già VIII) delle Torri la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 15475 del 27/02/2007, con Fine lavori prot. n. 81270 del 13/11/2007 e deposito di Nuovi tipi degli elaborati grafici (variante al progetto allegato alla D.I.A.) registrato anch'esso con prot. n. 81270 del 13/11/2007. In forza di detta D.I.A. il piano primo del fabbricato, che si trovava ancora allo stato grezzo, è stato frazionato ricavando tre unità immobiliari, tra cui l'appartamento oggetto del presente pignoramento (foglio 1032 part. 8822 sub. 506), nonchè sono state completate le opere per rendere abitabili le porzioni immobiliari. La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Municipio Roma VI delle Torri al fine di ottenere copia della documentazione della D.I.A., ma non è stato possibile ottenere quest'ultima in quanto il relativo fascicolo cartaceo non è stato trovato presso l'Archivio dell'Ufficio municipale, pur risultando la pratica pervenuta al protocollo del Municipio (v. All. H - Richiesta di accesso agli atti presso il Municipio Roma VI delle Torri e Risposta). Comunque, la sottoscritta è riuscita, poi, ad ottenere copia della D.I.A. dal geometra \*\*\*\*\* , nel caso specifico progettista e direttore dei lavori, il quale, contattato dalla scrivente, si è reso disponibile a fornire copia della documentazione in suo possesso, (v. Allegati I, L, M). La scrivente ha, così, potuto verificare che lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato corrisponde al progetto di variante allegato alla D.I.A. (v. All. M) salvo che per delle lievi difformità dei tramezzi divisorii interni, senza che ciò abbia comportato un sostanziale cambiamento della distribuzione degli ambienti interni, e salvo la mancata indicazione nell'elaborato progettuale del lucernario di una camera, presumibilmente per una dimenticanza grafica vista l'indicazione dei lucernari per altri ambienti ciechi del piano primo. Le difformità dei tramezzi interni sono regolarizzabili presentando presso il Comune di Roma una pratica di CILA in sanatoria (art. 37 del Testo Unico

dell'Edilizia - DPR 380/2001) con successiva redazione e presentazione di nuovo accatastamento; i costi per tale regolarizzazione vengono stimati orientativamente nella somma complessiva di euro 4.500.

Si fa presente che, a causa dell'irreperibilità del fascicolo cartaceo della D.I.A. presso l'Archivio del Municipio, non è stato possibile per la sottoscritta accertare che non siano state fatte opposizioni di sorta alla stessa D.I.A da parte dell'amministrazione comunale, e di ciò si tiene conto nella valutazione del bene; si ritiene, cioè, che tale incertezza concorra al deprezzamento dell'immobile del 15% per rischio assunto per mancata garanzia (si veda il paragrafo "Stima").

Dalle indagini effettuate non risulta l'esistenza del Certificato di Agibilità e di ciò si tiene conto nella valutazione del bene applicando un ulteriore deprezzamento del 5% sul valore di mercato.

#### CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE

Durante le indagini non è stato possibile reperire alcun certificato energetico dell'appartamento (APE); la sottoscritta non ha potuto provvedere alla redazione e deposito dell'APE presso la Regione Lazio per la irreperibilità dei documenti tecnici relativi alla caldaia ed ai climatizzatori presenti nell'unità immobiliare.

#### DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti (elettrico, idrico, gas) presenti nell'immobile pignorato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base alle informazioni raccolte sul posto dai vicini, non risulta che l'appartamento faccia parte di un condominio.

#### 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 Tusa n. 53, interno 3, piano 1  
Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, facente parte di un fabbricato sito in Roma, Via Tusa nn. 53-55, già n. 225, in angolo con Via Mandanici; in particolare, esso ha accesso autonomo da Via Tusa n. 53 (catastalmente s.n.c.), è posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di salone con angolo cottura, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi a livello. L'immobile ricade in area suburbana, nel quartiere Borghesiana, ubicato nelle vicinanze delle Vie Casilina e Borghesiana. La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita

da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova non lontano dalle stazioni della Metropolitana C Bolognetta e Finocchio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 135.000,00

La valutazione, riferita all'attualità, è stata effettuata paragonando due metodi di stima: il primo metodo, quello così detto sintetico-comparativo, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche, ubicati nella medesima zona, con le modifiche e le variazioni che il caso specifico richiede; il secondo metodo si basa sull'utilizzo degli Osservatori Immobiliari.

1) Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo:

nella valutazione viene adottato un valore unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato sulla base dei prezzi richiesti da offerenti per immobili ricadenti nella medesima zona e aventi caratteristiche il più possibile assimilabili a quello in esame. La scelta di tale valore unitario deriva, dunque, da indagini di mercato prendendo in considerazione immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione, destinazione, tipologia, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari, quelli desunti dalle riviste di settore e dai siti specializzati sul mercato immobiliare della piazza di Roma (ad esempio nel caso specifico webcase srl, Case Roma Servizi Immobiliari, Immobiliare.it, idealista.it). I prezzi delle offerte di vendita rilevati dalle indagini di mercato vengono opportunamente ridotti di circa il 10% in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale. Nell'ambito delle indagini di mercato è stato, inoltre, considerato il prezzo di vendita di un appartamento ubicato nel medesimo fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, posto al medesimo piano primo ed avente caratteristiche più o meno simili salvo che di minore superficie visto che la superficie catastale è di mq. 64; il prezzo di vendita in data 24/05/2023 è stato convenuto in euro 90.000,00, e si è riscontrato che dal 2023 ad oggi i prezzi in quella zona sono cambiati di poco (si sono leggermente abbassati, come risulta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate). Dall'insieme delle informazioni reperite è stato, così, ricavato un valore medio di mercato per metro quadrato pari a circa Euro/mq 1.428,00; moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore venale:

Euro/mq 1.428,00 x mq. 94,63 = Euro 135.131,64 e per arrotondamento Euro 135.000,00 (Valore determinato da indagini di mercato).

2) Valutazione sulla base degli Osservatori Immobiliari:

nell'ambito degli Osservatori Immobiliari la presente stima fa riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni di tipo economico della zona suburbana Borghesiana-Finocchio, cod. di zona E19, in cui ricade l'immobile in oggetto, riporta quotazioni variabili dal minimo di Euro/mq 1.250 al massimo di Euro/mq 1.700 (secondo l'ultima rilevazione - anno 2025, semestre 1). Tali valori devono intendersi riferiti ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, in condizione normale di manutenzione.

Nel caso in esame, considerando l'ubicazione al piano primo di un fabbricato di soli due piani, le condizioni di manutenzione trascurate a causa dello stato di abbandono, nonché tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene congrua la quotazione di Euro/mq 1.428,00 (di poco al di sotto del valore intermedio di euro/mq. 1.475,00) e, dunque, la valutazione dell'immobile pari ad Euro 135.000,00, come già ricavata con il metodo sintetico-comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Tusa n. 53, interno 3, piano 1	94,63 mq	1.428,00 €/mq	€ 135.000,00	100,00%	€ 135.000,00
Valore di stima:					€ 135.000,00

Valore di stima: € 135.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 103.500,00**

Il valore di stima di euro 135.000,00 viene decurtato delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, calcolate orientativamente nella somma di euro 4.500,00, in riferimento alle difformità riscontrate.

Inoltre, al valore di stima di euro 135.000,00 si applica il deprezzamento del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, tenuto conto anche che, a causa dell'irreperibilità del fascicolo cartaceo della D.I.A. presso l'Archivio del Municipio, non è stato possibile per la sottoscritta accertare che non siano state fatte opposizioni di sorta alla D.I.A da parte dell'amministrazione comunale.

Si applica, infine, al valore di stima il deprezzamento del 5% per il fatto che dalle indagini effettuate non risulta l'esistenza del Certificato di Agibilità.

Si perviene, così, al valore finale di stima di Euro 103.500,00.

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 30/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Cristina Giuseppa

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato A - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato B - Visura storica catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Allegato C - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Foto - Allegato D - Servizio fotografico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato E - Verbali di sopralluogo e di accesso dell'Esperto stimatore e del Custode giudiziario
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato F - Copia domanda di condono
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Allegato G - Copia Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato H - Richiesta di accesso agli atti presso il Municipio Roma VI delle Torri relativa a D.I.A. e Risposta
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato I - Copia Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) fornita da studio professionale privato
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Allegato L - Copia Progetto allegato alla D.I.A.
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Allegato M - Copia Variante al progetto allegato alla D.I.A.
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Allegato N - Copia Atto di compravendita
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato O - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato P - Indagini di mercato e Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato Q - Ricevute pec di invio dell'elaborato peritale al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario.



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tusa n. 53, interno 3, piano 1  
Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, facente parte di un fabbricato sito in Roma, Via Tusa nn. 53-55, già n. 225, in angolo con Via Mandanici; in particolare, esso ha accesso autonomo da Via Tusa n. 53 (catastalmente s.n.c.), è posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di salone con angolo cottura, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi a livello. L'immobile ricade in area suburbana, nel quartiere Borghesiana, ubicato nelle vicinanze delle Vie Casilina e Borghesiana. La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova non lontano dalle stazioni della Metropolitana C Bolognetta e Finocchio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria". L'area sulla quale sorge l'immobile in oggetto è sottoposta ai seguenti vincoli: 1) Vincolo di protezione delle Falde Idriche - Norme del P.R.G. di Roma. 2) P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli TLa/2.

**Prezzo base d'asta: € 103.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 975/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Tusa n. 53, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 8822, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	94,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in cattive condizioni di manutenzione, facendo presente che esso è disabitato ed in stato di abbandono. Al momento del sopralluogo gli ambienti interni si presentavano molto sporchi ed ingombri di elementi di arredo e suppellettili di vario tipo abbandonati e lasciati in grande disordine; tra le varie cose abbandonate c'erano parti meccaniche di autoveicoli lasciati su un balcone e pneumatici accatastati all'interno dell'abitazione; alcune porte risultavano danneggiate. Inoltre, internamente si sono riscontrati fenomeni di condensa e macchie di muffe su pareti e soffitti delle camere e del bagno.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ad uso abitazione di proprietà del sig. **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito in Roma, Via Tusa nn. 53-55, già n. 225, in angolo con Via Mandanici; in particolare, esso ha accesso autonomo da Via Tusa n. 53 (catastalmente s.n.c.), è posto al piano primo, distinto con int. 3, composto di salone con angolo cottura, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi a livello. L'immobile ricade in area suburbana, nel quartiere Borghesiana, ubicato nelle vicinanze delle Vie Casilina e Borghesiana. La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia, con destinazione prevalentemente residenziale; essa è dotata di infrastrutture e di attrezzature di quartiere ed è servita da mezzi di trasporto pubblico; in particolare, l'immobile si trova non lontano dalle stazioni della Metropolitana C Bolognetta e Finocchio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

