

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 1231/2022 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18

Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1231/2022 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 248.930,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.100,00	25

In data 04/09/2025, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. 338 4740571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 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 di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina a 4 piani con copertura piana facente parte di un complesso immobiliare formato da 8 edifici. L'accesso avviene da Via di torre Gaia dal civico n.52; la facciata è in cortina. La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°.

Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata.

L'appartamento è composto da ingresso, ampio disimpegno, tre camere, un bagno, cucina e due balconi.

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

Sono stati necessari più accessi per entrare nell'immobile.

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:

- ***
- ***

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con appartamento int. 5, appartamento int.7, distacco condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	***	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 01/01/1992			Catasto Fabbricati Fg. 1051, Part. 707, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5
Dal 01/01/1992 al 11/09/2025			Catasto Fabbricati Fg. 1051, Part. 707, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 813,42 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

1051	707	6	6	A2	6	5	104 mq	813,42 €	1	
------	-----	---	---	----	---	---	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non coincide con lo stato dei luoghi; le principali difformità riscontrate sono le seguenti:

- il tramezzo che divide il soggiorno con la camera da letto di fronte all'ingresso è stato spostato riducendo le dimensioni originarie del soggiorno per creare un ambiente più piccolo utilizzato come stanza da letto.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è necessario presentare una pratica municipale a sanatoria (presumibilmente Cila) per sanare la difformità interna, a seguito di incarico a tecnico abilitato. Seguirà presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato conservativo, anche se al momento l'utenza elettrica ed il riscaldamento sono staccati.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale parte a sua volta di un complesso immobiliare di n. 8 edifici. La palazzina in oggetto è indicata nel progetto di costruzione come "tipologia B".

Il fabbricato è formato da 4 piani fuori terra e non è presente ascensore.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature, la copertura è piana.

La facciata è rivestita in lastre ed in parte tinteggiata.

Il cancello di ingresso è in metallo.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di cm 300 circa.

Nel bagno sono presenti sanitari e doccia; alle pareti vi sono rivestimenti in piastrelle tipo grès porcellanato, così come nel pavimento; è dotato di finestra.

La cucina ha rivestimenti tipo ceramica e pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato.

Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle tipo "grès porcellanato" ma nella zona centrale è tipo "laminato".

Le porte e le finestre sono in legno. Sono presenti inferriate metalliche esterne.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco.

L'appartamento è dotato di un impianto termico autonomo con caldaia posta in cucina e radiatori metallici, ma al momento l'impianto è staccato e non funzionante. Detta caldaia è adibita anche al riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999 al 01/08/2006	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vassalli Maria Natalia	15/12/1999	8489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/01/2000	557	410
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/08/2006 al 11/09/2025 ***		COMPRAVENDITA	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pugliese	01/08/2006	52022	28482
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	05/08/2006	107688	64996
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza è stata reperito e si allega. Non ci sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 05/08/2006
Reg. gen. 107689 - Reg. part. 28767
Importo: € 450.000,00
A favore di ***
Contro ***
Rogante: Pugliese Antonio
Data: 01/08/2006
N° repertorio: 52023
N° raccolta: 28483

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 09/10/2012
Reg. gen. 98641 - Reg. part. 71680
A favore di ***
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 24/11/2022
Reg. gen. 152376 - Reg. part. 107903

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG di Roma in Città Consolidata - Tessuto T3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso è stato costruito dalla *** in zona convenzionata Torre Gaia.

L'immobile è stato realizzato con Licenza edilizia di costruzione n. 941 del 29/07/1976 e successiva voltura n. 10788 del 02/01/1979.

E' stato presentato il primo progetto edilizio n. 2704 del 1976 e successiva variante n. 28497 del 1978 approvata nella seduta del 20/03/1979.

E' stata rilasciata licenza di agibilità n. 129 del 08/05/1981 a seguito di presentazione di domanda n. 5791 del 1980.

Sono stati reperiti i titoli edilizi ed i progetti di costruzione che si allegano.

Come riportato nell'atto di provenienza, per modifiche apportate a zone destinate a spazi comuni dell'intero complesso sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 84870, n.84846, n. 85511 del 1998.

Non esiste conformità tra l'ultimo progetto di costruzione- variante (che corrisponde però alla planimetria catastale in atti) e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- il tramezzo che divide il soggiorno con la camera da letto di fronte all'ingresso è stato spostato riducendo le dimensioni originarie del soggiorno per creare un ambiente più piccolo utilizzato come stanza da letto.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è necessario presentare una pratica municipale a sanatoria (presumibilmente Cila) per sanare la difformità interna, a seguito di incarico a tecnico abilitato. Seguirà presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata.

Al sottoscritto non sono state rilasciate certificazioni riguardanti gli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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



L'amministratore comunica che al 31/12/2025 per l'int. 6 è presente un debito di € 7.234,17





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto con accesso da cancello carrabile posto a pochi metri dall'accesso pedonale all'appartamento. Davanti è presente uno spazio di manovra.

La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°.

Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata.

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

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:

- ***

- ***

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

- *** (Proprietà 1/2)

- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con posto auto int.4, posto auto int.6, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 1051, Part. 756, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq
Dal 01/01/1992 al 11/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1051, Part. 756, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 56,40 Piano T

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
	1051	756	5	6	C6	13	12	15 mq	56,4 €	T	

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

L'immobile è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' un posto auto scoperto con accesso da cancello carrabile posto a pochi metri dall'accesso pedonale della palazzina dove si trova l'appartamento pignorato. E' delimitato da strisce su cemento; davanti è presente uno spazio di manovra. Il cancello di accesso carrabile dall'esterno è in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile non è al momento utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999 al 01/08/2006	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vassalli Maria Natalia	15/12/1999	8489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/01/2000	557	410
Dal 01/08/2006 al 11/09/2025	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pugliese	01/08/2006	52022	28482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/08/2006	107688	64996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza è stata reperito e si allega. Non ci sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma il 05/08/2006
 Reg. gen. 107689 - Reg. part. 28767
 Importo: € 450.000,00
 A favore di ***

Rogante: Pugliese Antonio
 Data: 01/08/2006

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 24/11/2022
Reg. gen. 152376 - Reg. part. 107903
A favore di ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG di Roma in Città Consolidata - Tessuto T3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso è stato costruito dalla *** in zona convenzionata Torre Gaia.

L'immobile è parte del complesso realizzato con Licenza edilizia di costruzione n. 941 del 29/07/1976 e successiva voltura n. 10788 del 02/01/1979.

E' stato presentato il primo progetto edilizio n. 2704 del 1976 e successiva variante n. 28497 del 1978 approvata nella seduta del 20/03/1979.

E' stata rilasciata licenza di agibilità n. 129 del 08/05/1981 a seguito di presentazione di domanda n. 5791 del 1980.

Sono stati reperiti i titoli edilizi ed i progetti di costruzione che si allegano.

Come riportato nell'atto di provenienza, per modifiche apportate a zone destinate a spazi comuni dell'intero complesso sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 84870, n.84846, n. 85511 del 1998.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina a 4 piani con copertura piana facente parte di un complesso immobiliare formato da 8 edifici. L'accesso avviene da Via di torre Gaia dal civico n.52; la facciata è in cortina. La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°. Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata. L'appartamento è composto da ingresso, ampio disimpegno, tre camere, un bagno, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 707, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 248.929,20

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 1/2025 (ultimo pubblicato) zona E/28 Suburbana - Torre Gaia, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 1.850,00/mq ed un valore massimo di € 2.700,00/mq.(media è pari ad € 2.275,00/mq).

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, il piano, le finiture interne, la presenza di balconi, la tipologia della palazzina ecc. si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 2.700,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 104 si ottiene la valutazione di € 280.800,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato effettuate per beni analoghi con operatori di mercato nella zona.

Visto quanto riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" in relazione alla necessità di presentazione di una pratica a sanatoria per la regolarizzazione urbanistica, si attribuisce un deprezzamento indicativo cautelativo del 1,5%.

Da cui abbiamo : € 280.800,00 - 1,5 % = € 276.588,00.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

€ 276.588,00 - 10 % = € 248.930,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1	104,00 mq	2.393,55 €/mq	€ 248.929,20	100,00%	€ 248.929,20
Valore di stima:					€ 248.929,20

Valore di stima: € 248.930,00

Valore finale di stima: € 248.930,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1

Trattasi di posto auto scoperto con accesso da cancello carrabile posto a pochi metri dall'accesso pedonale all'appartamento. Davanti è presente uno spazio di manovra. La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°. Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 756, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 1/2025 (ultimo pubblicato) zona E/28 Suburbana - Torre Gaia, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 400,00,00/mq ed un valore massimo di € 600,00/mq.(media è pari ad € 500,00/mq).

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 600,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 15 si ottiene la valutazione di € 9000,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato effettuate per beni analoghi con operatori di mercato nella zona.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

€ 9.000,00 - 10 % = € 8.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1	15,00 mq	540,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
Valore di stima:					€ 8.100,00

Valore di stima: € 8.100,00

Valore finale di stima: € 8.100,00

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 04/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Abitazione
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Posto auto
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catasto abitazione
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catasto posto auto

- ✓ N° 7 Foto - Appartamento
- ✓ N° 8 Foto - Posto auto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documenti urbanistici
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo -Immobile 1 - abitazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo - Posto auto - Immobile 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica - APE
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Primo progetto di costruzione
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Variante - progetto di costruzione
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie - abitazione
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie - Posto auto

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina a 4 piani con copertura piana facente parte di un complesso immobiliare formato da 8 edifici. L'accesso avviene da Via di torre Gaia dal civico n.52; la facciata è in cortina. La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°. Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata. L'appartamento è composto da ingresso, ampio disimpegno, tre camere, un bagno, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 707, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG di Roma in Città Consolidata - Tessuto T3.

Prezzo base d'asta: € 248.930,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1

Trattasi di posto auto scoperto con accesso da cancello carrabile posto a pochi metri dall'accesso pedonale all'appartamento. Davanti è presente uno spazio di manovra. La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°. Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 756, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG di Roma in Città Consolidata - Tessuto T3.

Prezzo base d'asta: € 8.100,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1231/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 248.930,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 707, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato conservativo, anche se al momento l'utenza elettrica ed il riscaldamento sono staccati.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina a 4 piani con copertura piana facente parte di un complesso immobiliare formato da 8 edifici. L'accesso avviene da Via di torre Gaia dal civico n.52; la facciata è in cortina. La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°. Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata. L'appartamento è composto da ingresso, ampio disimpegno, tre camere, un bagno, cucina e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.100,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Gaia n.52, edificio A, scala , interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 756, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto con accesso da cancello carrabile posto a pochi metri dall'accesso pedonale all'appartamento. Davanti è presente uno spazio di manovra. La zona è quella di Torre Gaia fuori del Grande Raccordo Anulare a Roma sud est vicino ai quartieri di Tor Vergata e Tor Bella Monaca nel municipio 7°. Nelle vicinanze è presente la stazione della Metro Torre Gaia, il Policlinico di Tor Vergata e l'università degli studi di Tor Vergata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		