TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vitale Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2022 del R.G.E.

Esecuzione Reg. Gen. 1050/2024

Promossa da

******* Omissis ****)***

contro

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

Riunita alla:

Esecuzione Reg. Gen. 342/2022

Promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 342/2022 del R.G.E 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.810,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 08/10/2024, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Dei Cristofori 34, edificio A, interno 9, piano 2

DESCRIZIONE

Via dei Cristofori si trova nel quartiere Battistini - Torrevecchia, precisamente nel quartiere Primavalle, nel Municipio XIV di Roma
Territorio
Si trova nel quadrante nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord.
Il quartiere confina:
•a nord con il suburbio S. XI Della Vittoria
•a est con il quartiere Q. XIV Trionfale e con il quartiere Q. XIII Aurelio
•a sud con il suburbio S. IX Aurelio]
•a ovest con il suburbio S. X Trionfale]

Il quartiere ha tutti i servizi e negozi di vicinato ed è prospicente alla più commerciale Via di Torrevecchia. Questa zona è semicentrale con una buona richiesta di immobili per la sua vicinanza all'ospedale Policlinico Gemelli. Come quasi tutta Roma la zona è carente di parcheggi.
Trasporti
Questa zona e bene collegata con i trasporti pubblici per il centro di Roma e con un solo autobus per un tragitto di 5/10 minuti si raggiunge la Stazione Metro di Battistini. Il Grande Raccordo Anulare è raggiungibile in auto con un tragitto di circa 15 minuti.
L'appartamento, Villino "A" attualmente è composto da Ingresso; disimpegno; corridoio; due camere; cameretta (ex cucina); bagno e due balconi. Come successivamente descritto attualmente l'appartamento è unito all'appartamento attiguo ed è sprovvisto di cucina in quanto la cucina è stata trasformata in camera. Sono stati quantificati gli oneri dei ripristini.
L'appartamento nella visura catastale viene indicato al civico 36 mentre nella realtà e come risulta da atto di acquisto è al civico 34 piano 2. Sarà necessaria una variazione catastale.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

In data 26/06/2025 l'esecuzione Reg. Gen 1050/2024 e stata riunita alla esecuzione di questa perizia con conferma degli ausiliari già nominati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Dei Cristofori 34, edificio A, interno 9, piano 2

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.

L'esecutato ha acquistato l'immobile nello stato di coniugato ma in regime di separazione dei beni come risulta dall'atto di compravendita allegato

CONFINI

L'appartamento confina con interno 8; int 10; vano scale e distacco su Via dei Cristofori,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	6,40 mq	6,90 mq	0,25	1,73 mq	3,00 m	2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale superficie convenzionale:	**68,73 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**68,73 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata rilevata in loco ad eccezione di una parete che divideva l'appartamento con l'unità attigua (i due appartamenti, int. 9 ed int. 8 sono ora uniti in un unico appartamento). Questa parete è inesistente pertanto non è stato possibile misurarla. Le misure sono state tutte rilevate eccetto le misure per la consistenza dell'ingresso (parete divisoria demolita) tale misura è stata rielevata dalla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/04/1964** al **29/05/1973**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 352, Part. 64, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 1
Dal **29/05/1973** al **29/09/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 352, Part. 64, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 1
Dal **29/09/1983** al **15/07/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 352, Part. 64, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 1
Dal **15/07/2010** al **23/07/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 352, Part. 64, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 68,00 mq Rendita € 754,03 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	64	9	5	A3	3	4 vani	68,00 mq	754,03 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento risulta non conforme alla planimetria catastale
La planimetria catastale depositata in data 03/10/1966 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stata demolita una tramezzatura di fronte all'ingresso per accorpare l'appartamento oggetto di esecuzione con l'immobile adiacente. Sarà necessario ripristinare la parete divisoria. E' stata chiusa dall'interno con della pannellatura la porta d'ingresso, all'esterno nel pianerottolo la porta è rimasta. Inoltre, sempre come "opere interne" è stata "chiusa" una porta ed aperta una nuova per l'accesso al corridoio ed inoltre sono state demolite delle tramezzature a discapito del disimpegno per un più ampio soggiorno. La cucina, senza variazioni della superficie, è stata trasformata in camera. Sarà necessario ripristinare gli impianti. Gli oneri relativi alla regolarizzazione sono indicati nella sezione Regolarità Edilizia in quanto vi sono anche delle difformità dell'immobile rispetto al progetto edilizio.
L'appartamento in catasto (visura) viene indicato, senza alcun riferimento al villino A invece la planimetria catastale indica villino A, al civico 36 mentre nella realtà e come risulta da atto di acquisto è al civico 34 piano 2. Anche la planimetria catastale indica il civico 34 ed erroneamente piano primo in luogo del giusto piano secondo. Sarà necessaria una semplice variazione catastale. Si allega planimetria del rilievo e delle difformità riscontrate

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione mentre il fabbricato ha necessità di interventi sui prospetti in quanto sono visibili deterioramenti degli intonaci e pitture. Nella sezione Vincoli ed oneri Condominiali viene menzionata la possibilità che il Condominio possa deliberare la realizzazione di lavori straordinari.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono bene descritte nel regolamento di Condominio allagato. Da tale regolamento di condominio risulta anche un appartamento Condominiale in catasto F. 357 particella 1137 Tale immobile risulta concesso in locazione con contratto di locazione Registrato in data 18/07/2022 con durata dal 01/08/2022 al 31/07/2026 per un cannone annuo di € 4.800,00. Dall'esame della contabilità Condominiale risulterebbe che la rendita dell'appartamento viene accantonata in un fondo cassa Condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non risulta nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Cristofori
Il fabbricato è una palazzina isolata di quattro piani oltre il piano terra ed ha le seguenti caratteristiche costruttive: Fondazioni in travi di cemento armato. La struttura portante è in pilastri e travi. I solai sono in laterocemento. La copertura è a terrazzo. Le pareti del fabbricato sono in rivestite in pittura da esterni (graffiato). L'appartamento ha un'unica esposizione: Est. Le pareti interne dell'abitazioni sono in pittura. Vi sono porte tamburate in legno ed infissi anche essi in legno. Il pavimento in maggior parte dell'appartamento è in parquet L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, il riscaldamento è centralizzato Condominiale e la produzione di acqua calda da un boiler. L'appartamenti è in ottimo stato di conservazione con buone rifiniture. L'appartamento è composto da Ingresso; disimpegno; corridoio; due camere; cameretta (ex cucina); bagno e due balconi

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulterebbe occupato dall'esecutato della Sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/09/1983** al **14/07/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Gianfranco Condemi	29/09/1983	17967	1969
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	05/08/1983	65415	49718
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma	17/10/1983	42582	
Dal **15/07/2010** al **23/07/2025**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott.ssa Maria Linda Gianci	16/07/2010	75508	13946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/07/2010	89366	51420
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	17/07/2010	0018801	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
  Iscritto a Roma il 04/10/2011
  Reg. gen. 111677 - Reg. part. 21587
  Quota: 1/1
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Notaio dott Mazzoletti Enrico
  Data: 26/09/2011
  N° repertorio: 165
  N° raccolta: 138
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 12/07/2012
  Reg. gen. 73184 - Reg. part. 9853
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di roma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: Tale iscrizione ha avuto due annotazioni n.4919 del 21/02/2014 (cessione di ipoteca); e n. 16041 del 07/08/2014 (cessione di ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 07/03/2016
  Reg. gen. 24418 - Reg. part. 3773
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Roma
- **Ipoteca Conc.Amm. / Riscossione** derivante da Ruolo esattoriale
  Iscritto a Roma il 02/11/2016
  Reg. gen. 121787 - Reg. part. 21371
  Quota: 1/1
  Importo: € 278.891,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Obbligo**
  Trascritto a Roma il 29/12/1961
  Reg. gen. 83413 - Reg. part. 54906
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Trattasi di Atto di Obbligo a favore del Comune di Roma che vincola il lotto di terreno alla costruzione degli edifici
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 12/04/2022
  Reg. gen. 45918 - Reg. part. 32300
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/10/2024
  Reg. gen. 118822 - Reg. part. 88470
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: NB ********** è procedente nell'esecuzione Reg Gen 1050/2024 Riunita alla presente procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato nel PRG di Roma: CITTA CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Relazione urbanistica.
Lo scrivente in data 28/05/2025 protocollava domanda per ottenere la visura del fascicolo progettuale, In data 16/06/25 veniva comunicato il reperimento dello stesso. Successivamente il sottoscritto effettuava accesso al fascicolo progettuale formato di sette file tra cui Relazione di Abitabilità; Elaborato; Frontespizio; ecct.
Nell'esaminare tutti i documenti si riassumano le seguenti considerazioni
Il progetto edilizio ha come indicazione la seguente numerazione: 51031del 1961 (le stesse indicazioni del file inviato dall'archivio). Il progetto ebbe come licenza edilizia la n. 19/C del 18/01/1963 (allegata). L'elaborato progettuale, protocollo 58214 del 1962 è presente nel fascicolo. Nel fascicolo del progetto descritto vi è la relazione di abitabilità in tale relazione viene indicato che il fabbricato è conforme al progetto approvato. Da ulteriori ricerche si è riscontrato che l'originaria domanda di abitabilità ha dato luogo a due licenze. La licenza di abitabilità del villino A è la n. 1514 del 1963 è (allegata).
Esaminando l'unico progetto in atti il sottoscritto ha ravvisato che l'appartamento oggetto dell'esecuzione non è conforme al relativo progetto in quanto sovrapponendo la sagoma dell'attuale appartamento si evince che tale sagoma riguarda, nel progetto, due appartamenti dello stesso piano. Si desume che alla realizzazione dell'edificio gli appartamenti abbiano subito una variazione rispetto al progetto (sono distribuiti in modo diverso). Anche le finestre del prospetto non sono conformi nell'appartamento in questione in luogo di una grande finestra che nel progetto è posta tra i due balconi nella realtà ci sono due piccole finestre per la cucina ed il bagno. Si precisa che nella relazione di abitabilità alla sezione 1° visita: "la costruzione è conforme al progetto approvato ……."
Le misurazioni hanno riguardato solo l'immobile pignorato e non tutto il fabbricato e le parti condominiali per cui eventuali difformità di volumetria non possono essere rilevate.
Si ritiene improbabile un aumento delle superficie o volumetria in quanto l'appartamento è posto al "centro" del fabbricato (avendo appartamenti confinanti su entrambi i due lati). Nel caso vi fossero degli aumenti di volumetria o superfici del fabbricato probabilmente potrebbero riguardare gli appartamenti di "testata" dello stesso fabbricato.
Ritenendo quanto sopra potrebbe essere sufficiente una SCIA in sanatoria (per la diversa distribuzione degli spazi interni e finestre).
Per il rifacimento della muratura di divisione tra i due appartamenti sarà necessario presentare una Cila:
Costo SCIA in sanatoria:
€ 1.500,00 Compreso di diritti segreteria; Oneri relativi al Costo di Costruzione ed oblazione)
Oneri tecnico incaricato € 1.500,00 Compreso oneri di legge e aggiornamento planimetria catastale anche nell'esatto piano: secondo e del civico indicato erroneamente nella visura come civico 36 in luogo del corretto civico 34.
Costo Cila per rispristino muratura:
Diritti segreteria circa € 300.00 Oneri tecnico incaricato € 900,00 Compreso oneri di legge (stesso tecnico di cui alla Scia).
Costo realizzazione muratura per la separazione circa € 3.500,00.
Parete da ricostruire circa m. 10,00;
Pannelli tipo Siporex €/mq 50,00 compreso rasatura:
Pittura semi lavabile a due mani €/mq. 25,00
ml (10,00 x 3,00) x € 50,00 = € 1.500,00 (realizzazione muratura)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ml. (10,00 x 3,00) x 2 x € 25,00 = € 1.500,00 (pittura entrambi le pareti)
Rispristino della porta d'ingresso: demolizione di circa mq. 2,00 di pannelli e rispristino "mazzette" porta a corpo € 500.00
Oneri per ripristinare la cucina:
Rifacimento impianto idraulico e di scarico compreso verifica impianto elettrico a corpo € 2.500,00
Totale oneri € 10.200,00
Per come riscontrato essendo l'immobile non conforme al progetto edilizio il sottoscritto Tecnico ritiene, che solo per attribuire un ulteriore valore di deprezzamento, si possa ridurre la stima dell'immobile del 15%.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è potuto redigere certificato APE in quanto non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.151,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.302,00

Gli importi indicati sono riferiti all'ultimo bilancio approvato (consuntivo 2024) per il condominio l'appartamento in questione ha delle spese pari ad € 965,00 mentre per il riscaldamento € 186,00 ma tali ultime spese sono riferiti in parte al consumo (Gestione con i contabilizzatori).
Il Condominio è intervenuto nell'esecuzione per € 5.344,25 di cui:
€ 2.174,16 per saldo gestione ordinaria del 2022; € 735,21 per gestione ordinaria 2023; € 1.740,00 per gestione straordinaria lavori facciata 2019/2020, la rimanente somma per saldo riscaldamento 2022/2023 e gestione ordinaria riscaldamento 2023/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NB Come comunicato dall'Amministratore di Condominio, verrà portato alla discussione dell'Assemblea il rifacimento dei prospetto del Condominio ed altri lavori per cui esiste un Computo metrico con un importo lavori di circa € 300.890,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Dei Cristofori 34, edificio A, interno 9, piano 2
  Via dei Cristofori si trova nel quartiere Battistini - Torrevecchia, precisamente nel quartiere Primavalle, nel Municipio XIV di Roma Territorio Si trova nel quadrante nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. Il quartiere confina: •a nord con il suburbio S. XI Della Vittoria •a est con il quartiere Q. XIV Trionfale e con il quartiere Q. XIII Aurelio •a sud con il suburbio S. IX Aurelio] •a ovest con il suburbio S. X Trionfale] Il quartiere ha tutti i servizi e negozi di vicinato ed è prospicente alla più commerciale Via di Torrevecchia. Questa zona è semicentrale con una buona richiesta di immobili per la sua vicinanza all'ospedale Policlinico Gemelli. Come quasi tutta Roma la zona è carente di parcheggi. Trasporti Questa zona e bene collegata con i trasporti pubblici per il centro di Roma e con un solo autobus per un tragitto di 5/10 minuti si raggiunge la Stazione Metro di Battistini. Il Grande Raccordo Anulare è raggiungibile in auto con un tragitto di circa 15 minuti. L'appartamento, Villino "A" attualmente è composto da Ingresso; disimpegno; corridoio; due camere; cameretta (ex cucina); bagno e due balconi. Come successivamente descritto attualmente l'appartamento è unito all'appartamento attiguo ed è sprovvisto di cucina in quanto la cucina è stata trasformata in camera. Sono stati quantificati gli oneri dei ripristini. L'appartamento nella visura catastale viene indicato al civico 36 mentre nella realtà e come risulta da atto di acquisto è al civico 34 piano 2. Sarà necessaria una variazione catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 64, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 216.600,00
  ESECUZIONE Reg. Gen. 342/2022
  LOTTO UNICO
  STIMA DELL'APPARTAMENTO
  L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:
  Calcolo della stima del valore attuale
  Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato degli appartamenti nuovi ristrutturati, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI secondo semestre 2024; abitazioni civili min €/mq. 2.300,00 max €/mq 3.300,00 (Stato conservativo normale). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via).
  Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione Si parte e pertanto la quotazione scelta come base confrontando i valori di cui sopra di un mq. dell'immobile in stato normale che risulta essere di € 3.000,00 al mq.

  ////////////////
  STIMA DELL'APPARTAMENTO

  Superficie commerciale: mq 68,73 circa
  I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:
  Coefficiente di riduzione per età, qualità e stato (ottimo stato conservazione) 1,10
  Coefficiente medio di esposizione e piano (piano secondo) 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mq. 3.000,00 x mq. 68.73 x 1,10 x 1,00 = € 226.809,00 circa
A detrarre oneri regolarizzazione come descritto in perizia
€ 226.809,00 – 10.200,00 = € 216.609,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Dei Cristofori 34, edificio A, interno 9, piano 2	68,73 mq	3.152,00 €/mq	€ 216.636,96	100,00%	€ 216.600,00
				Valore di stima:	€ 216.600,00

Valore di stima: € 216.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e non conformità edilizia	15,00	%
Spese condominiali insolute ultime due gestioni	2.300,00	€

Valore finale di stima: **€ 181.810,00**

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:
Calcolo della stima del valore attuale
Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato degli appartamenti nuovi ristrutturati, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI secondo semestre 2024. Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via).

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Roma, li 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vitale Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita (Aggiornamento al 05/07/2010)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Progetto Edilizio
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Licenza edilizia
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Relazione Abitabilità
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Rilevo immobile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto obbligo 1961
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visure Ipocatastali (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Scheda descrittiva con Foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Localizzazione Google Maps
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia Con Privacy

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Dei Cristofori 34, edificio A, interno 9, piano 2
  Via dei Cristofori si trova nel quartiere Battistini - Torrevecchia, precisamente nel quartiere Primavalle, nel Municipio XIV di Roma Territorio Si trova nel quadrante nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. Il quartiere confina: •a nord con il suburbio S. XI Della Vittoria •a est con il quartiere Q. XIV Trionfale e con il quartiere Q. XIII Aurelio •a sud con il suburbio S. IX Aurelio] •a ovest con il suburbio S. X Trionfale] Il quartiere ha tutti i servizi e negozi di vicinato ed è prospicente alla più commerciale Via di Torrevecchia. Questa zona è semicentrale con una buona richiesta di immobili per la sua vicinanza all'ospedale Policlinico Gemelli. Come quasi tutta Roma la zona è carente di parcheggi. Trasporti Questa zona e bene collegata con i trasporti pubblici per il centro di Roma e con un solo autobus per un tragitto di 5/10 minuti si raggiunge la Stazione Metro di Battistini. Il Grande Raccordo Anulare è raggiungibile in auto con un tragitto di circa 15 minuti. L'appartamento, Villino "A" attualmente è composto da Ingresso; disimpegno; corridoio; due camere; cameretta (ex cucina); bagno e due balconi. Come successivamente descritto attualmente l'appartamento è unito all'appartamento attiguo ed è sprovvisto di cucina in quanto la cucina è stata trasformata in camera. Sono stati quantificati gli oneri dei ripristini. L'appartamento nella visura catastale viene indicato al civico 36 mentre nella realtà e come risulta da atto di acquisto è al civico 34 piano 2. Sarà necessaria una variazione catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 64, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel PRG di Roma: CITTA CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2

Prezzo base d'asta: **€ 181.810,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.810,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Dei Cristofori 34, edificio A, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 64, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A3	**Superficie**	68,73 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione mentre il fabbricato ha necessità di interventi sui prospetti in quanto sono visibili deterioramenti degli intonaci e pitture. Nella sezione Vincoli ed oneri Condominiali viene menzionata la possibilità che il Condominio possa deliberare la realizzazione di lavori straordinari.		
Descrizione:	Via dei Cristofori si trova nel quartiere Battistini - Torrevecchia, precisamente nel quartiere Primavalle, nel Municipio XIV di Roma Territorio Si trova nel quadrante nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. Il quartiere confina: •a nord con il suburbio S. XI Della Vittoria •a est con il quartiere Q. XIV Trionfale e con il quartiere Q. XIII Aurelio •a sud con il suburbio S. IX Aurelio] •a ovest con il suburbio S. X Trionfale] Il quartiere ha tutti i servizi e negozi di vicinato ed è prospicente alla più commerciale Via di Torrevecchia. Questa zona è semicentrale con una buona richiesta di immobili per la sua vicinanza all'ospedale Policlinico Gemelli. Come quasi tutta Roma la zona è carente di parcheggi. Trasporti Questa zona e bene collegata con i trasporti pubblici per il centro di Roma e con un solo autobus per un tragitto di 5/10 minuti si raggiunge la Stazione Metro di Battistini. Il Grande Raccordo Anulare è raggiungibile in auto con un tragitto di circa 15 minuti. L'appartamento, Villino "A" attualmente è composto da Ingresso; disimpegno; corridoio; due camere; cameretta (ex cucina); bagno e due balconi. Come successivamente descritto attualmente l'appartamento è unito all'appartamento attiguo ed è sprovvisto di cucina in quanto la cucina è stata trasformata in camera. Sono stati quantificati gli oneri dei ripristini. L'appartamento nella visura catastale viene indicato al civico 36 mentre nella realtà e come risulta da atto di acquisto è al civico 34 piano 2. Sarà necessaria una variazione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulterebbe occupato dall'esecutato della Sig.ra **** Omissis ****		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
  Iscritto a Roma il 04/10/2011
  Reg. gen. 111677 - Reg. part. 21587
  Quota: 1/1
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Notaio dott Mazzoletti Enrico
  Data: 26/09/2011
  N° repertorio: 165
  N° raccolta: 138
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 12/07/2012
  Reg. gen. 73184 - Reg. part. 9853
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di roma
  Note: Tale iscrizione ha avuto due annotazioni n.4919 del 21/02/2014 (cessione di ipoteca); e n. 16041 del 07/08/2014 (cessione di ipoteca)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 07/03/2016
  Reg. gen. 24418 - Reg. part. 3773
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Roma
- **Ipoteca Conc.Amm. / Riscossione** derivante da Ruolo esattoriale
  Iscritto a Roma il 02/11/2016
  Reg. gen. 121787 - Reg. part. 21371
  Quota: 1/1
  Importo: € 278.891,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 12/04/2022
  Reg. gen. 45918 - Reg. part. 32300
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 04/10/2024
  Reg. gen. 118822 - Reg. part. 88470
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: NB ********** è procedente nell'esecuzione Reg Gen 1050/2024 Riunita alla presente procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009