

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 493/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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 Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 493/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.690,00	Errore. Il segnalibro non è definito.

All'udienza del 30/09/2025, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2025 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 Vergemoli, 63, edificio unico, interno 8, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Vergemoli n. 65, all'interno del Grande Raccordo Anulare nella zona Nord della città di Roma in località Grottarossa - Cassia - Tomba di Nerone, facente parte del Municipio XV (Vedi allegato A).

Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde.

In Via Vergemoli al civico 65 si accede al piano terra dove un portone in alluminio e vetro permette l'ingresso all'androne all'interno del quale il corpo scala costituisce l'unico collegamento di accesso ai piani. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli rivestiti in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su tre piani oltre al piano terreno e al piano terrazza condominiale di copertura. La struttura è in muratura di blocchetti di tufo con cordoli perimetrali in cemento amato ai vari piani che si evidenziano sulla superficie esterna non rifinita da intonaco o cortina. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontalini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al terzo piano interno 8. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 15/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, disimpegno 1, camera 1, bagno 1, disimpegno 2, bagno 2 e camera 2 con balcone 2.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vergemoli, 63, edificio unico, interno 8, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Ufficio Condoni edilizio

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con appartamento interno 7, interno 6, corpo scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	87,40 mq	1	87,40 mq	3,00 m	Terzo
Balconi	14,90 mq	15,50 mq	0,30	4,65 mq	3,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				92,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,05 mq		

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 76,00 così suddivisa: ingresso mq. 10,00, salone mq. 14,90, cucina mq. 9,80, disimpegno 1 mq. 3,10, camera 1 mq. 12,00, bagno 1 mq. 2,60, disimpegno 2 mq. 2,70, bagno 2 mq. 4,60 e camera 2 mq. 16,30. Inoltre, l'appartamento è dotato di due balconi dove affacciano nel balcone 1 il salone e la cucina e nel balcone 2 la camera 2.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.

Alla superficie commerciale dei balconi si è applicato il coefficiente 0,3.

La superficie commerciale è pari a mq. 92,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 01/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 Vani Rendita € 1,11 Piano 3
Dal 01/01/1981 al 27/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 Vani Rendita € 1,22

		Piano 3
Dal 27/09/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 13/05/2008 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 92,00 mq Rendita € 738,53 Piano 3

Dal 02/12/1980 al 01/01/1981

Foglio 199, P.lla 539, Sub 16, ZC 6, Categoria A/4, classe 7, CONS 5 VANI, Rendita L 2.150 € 1,11

**** Omissis **** nato a proprietà fino al 01/01/1981

Dati derivanti da:

Costituzione del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991 dal Prot. 3223 al Prot. 3245 (n. 3223.245/1980)

Variazione del 01/01/1981 in atti dal 26/08/1998 Sopp Provv (n. CI122A.65/1998)

Via Vergemoli n. 63 Scala A Interno 8 Piano 3

Dal 01/01/1981 al 27/09/1985

Foglio 199, P.lla 539, Sub 16, ZC 6, Categoria A/4, classe 7, CONS 5,5 VANI, Rendita € 1,22

**** Omissis **** nato a proprietà

Dati derivanti da:

Variazione del 27/09/1985 in atti dal 28/12/1999 Modifiche interne (n. 78223.1/1985)

Via Vergemoli n. 63 Scala A Interno 7 Piano 3

Dal 27/09/1985 al 01/01/1992

Foglio 199, P.lla 539, Sub 16, ZC 6, Categoria A/4, classe 7, CONS 5,5 VANI, Rendita L 1.430.000 € 738,53

**** Omissis **** nato a proprietà

Dati derivanti da:

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Via Vergemoli n. 63 Scala A Interno 7 Piano 3

Dal 01/01/1992 al 13/05/2008

Foglio 199, P.lla 539, Sub 16, ZC 6, Categoria A/4, classe 7, CONS 5,5 VANI, Rendita € 738,53

**** Omissis **** nato a proprietà

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 27/09/1985 Pratica n. RM0637640 in atti dal 13/05/2008 Variazione di Toponomastica (n. 78223.1/1985)

Via Vergemoli n. 63 Scala A Interno 8 Piano 3

Dal 13/05/2008 al 08/10/2025

Foglio 199, P.lla 539, Sub 16, ZC 6, Categoria A/4, classe 7, CONS 5,5 VANI, Superficie Catastale mq. 92,00

escluse aree scoperte mq. 87,00 Rendita € 738,53

**** Omissis **** nato a proprietà

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Vergemoli n. 63 Scala A Interno 8 Piano 3

Non risulta variata intestazione da **** Omissis **** a **** Omissis ****

Visura storico catastale (Vedi allegato C).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	199	539	16	6	A4	7	5,5 vani	92,00 mq	738,53 €	3	

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale (Vedi allegato D) e all'elaborato grafico presente nella domanda di condono. Come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato E).

Nella visura storica catastale l'immobile risulta ancora intestato al signor .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in buono stato conservativo e manutentivo con una macchia di umidità presente su parte del soffitto del salone.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di causa si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente arredato e composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, disimpegno 1, camera 1, bagno 1, disimpegno 2, bagno 2 e camera 2 con balcone 2 (Vedi allegato F).

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti con finestre e buona illuminazione interna.

I pavimenti sono in materiale ceramico e in parquet nelle camere.

Le pareti sono rivestite con carta da parati a esclusione della camera 2 tinteggiata. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in parte in materiale ceramico di diversa dimensione e colore.

L'altezza interna è di circa mt. 3,00. Il disimpegno 1, con un'altezza di mt. 2,33, è controsoffittato ed è dotato di due elementi di forma quadrata che, oltre a consentirne l'accesso, servono per l'installazione di faretti per l'illuminazione.

Gli infissi sono costituiti da profilati in legno a un vetro con serrande e doppi infissi esterni in alluminio e vetro.

La porta d'ingresso è in legno con serratura di sicurezza. Le porte interne sono in legno a eccezione della porta della cucina e del salone in legno e vetro satinato.

Gli impianti sono tutti sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è a gas autonomo con radiatori in alluminio. La caldaia a gas metano installata nel balcone della cucina è utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nell'appartamento sono montati due split nella camera 2 e nel salone con motori esterni installati rispettivamente nei due balconi.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.

L'esposizione del bene è su due lati Nord, Nord/Ovest.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1982 al 15/07/1991	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesare Marini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/1991 al 10/03/2007	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/1991 al	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			

01/10/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2007 al 10/03/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Germani Antonio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/03/1982 al 15/07/1991

Donazione Accettata Notaio Cesare Marini

Da **** Omissis **** a **** Omissis ****

Trascritta il

Dal 15/07/1991 al 15/07/1991

Certificato di denunciata Successione

**** Omissis **** nato a e deceduto il

Trascritta il relativa ad altri beni

Dal 10/03/2007 al 10/03/2007

Accettazione tacita di eredità

Trascritta il 3 relativa ad altro bene

Pubblico Ufficiale Germani Antonio

Repertorio n.

Dal 15/07/1991 al 01/10/2009

Certificato di denunciata Successione

Trascritta il relativa ad altro bene

Atto per causa di morte

Pubblico Ufficiale Ufficio del registro

Repertorio n.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/06/2008
Reg. gen. 71127 - Reg. part. 14530
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 23/05/2008
N° repertorio: 16868
N° raccolta: 4186
Note: E in qualità di debitore non datore di ipoteca nato a il
In virtù di scrittura privata per Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia Mutuo di euro 170.000,00 da rimborsare in 19 anni

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 18/07/2011
Reg. gen. 81347 - Reg. part. 50133
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 24/05/2024
Reg. gen. 62456 - Reg. part. 47494
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Visura eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (Vedi allegato G).

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali

Città da Ristrutturare

Art. 51 delle NTA Norme generali

comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c. la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d. la qualificazione dell'edilizia.

comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare

comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a. Tessuti prevalentemente residenziali;
- b. Tessuti prevalentemente per attività.

Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati

comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della qualità: nessuna prescrizione

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

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Aree Urbanizzate

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano

Estratto di mappa (Vedi allegato H).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma e il Municipio di competenza.

È stata reperita la Domanda in Sanatoria presentata ai sensi della Legge 47/85 con Prot. 42890/86 del 18/03/1986 (Vedi allegato I). L'opera risulta completata nel novembre del 1993 e la Tipologia 2 di abuso è relativa a opere realizzate in assenza di Licenza Edilizia. L'abuso risulta commesso nel 1977 e il periodo di ultimazione dal 30/01/1977 al 01/10/1983.

È stata rilasciata la Concessione edilizia n. 194470 in data 11/06/2001 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq. 81,26 (Vedi allegato L).

Dovrà essere richiesto il certificato di Agibilità non reperito.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha verificato che rispetto alla planimetria di Progetto allegata alla Domanda in sanatoria, nell'immobile oggetto di pignoramento non sono state eseguite modifiche.

Durante il sopralluogo non sono state consegnate alla sottoscritta le certificazioni degli impianti esistenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore ha inviato la seguente e-mail:

"Egregia Arch. Apicella,

*in riscontro alla Sua cortese richiesta, con riferimento all'immobile sito in Via Vergemoli n. 65 – piano terzo, interno 8, di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, Le comunico quanto segue ai fini della perizia di stima.*

L'unità immobiliare interno 8 è titolare di una caratura millesimale pari a 91,70 millesimi sulla Tabella A – proprietà, redatta su base 1000/1000.

Il condominio è composto da n. 8 unità abitative e non è dotato di regolamento di condominio, non essendo obbligatorio ai sensi dell'art. 1138 c.c. (obbligo previsto solo per condomini con più di 10 partecipanti).

Il bilancio condominiale annuo medio ammonta a circa € 6.500 / € 6.600.

Per la gestione anno 2025, le spese ordinarie a carico dell'unità interno 8 sono pari a € 117,50 per rata, con n. 6 rate annue.

Alla data odierna risulta uno scoperto a carico dell'unità pari a € 230,29.

Non risultano lavori straordinari deliberati, né interventi straordinari attualmente in fase di deliberazione.

Le parti comuni condominiali sono limitate al vano scala e all'ingresso dell'edificio.

Le aree esterne al piano terra risultano pertinenze private delle unità al piano terra.

Il condominio non è dotato di servizio di portierato.

Il condominio non dispone di impianti centralizzati, né di impianto di riscaldamento centralizzato, né di impianto ascensore.

L'edificio non è soggetto a certificazione antincendio. (...)"

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 Vergemoli, 63, edificio unico, interno 8, piano 3
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Vergemoli n. 65, all'interno del Grande Raccordo Anulare nella zona Nord della città di Roma in località Grottarossa - Cassia - Tomba di Nerone, facente parte del Municipio XV (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. In Via Vergemoli al civico 65 si accede al piano terra dove un portone in alluminio e vetro permette l'ingresso all'androne all'interno del quale il corpo scala costituisce l'unico collegamento di accesso ai piani. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli rivestiti in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su tre piani oltre al piano terreno e al piano terrazza condominiale di copertura. La struttura è in muratura di blocchetti di tufo con cordoli perimetrali in cemento amato ai vari piani che si evidenziano sulla superficie esterna non rifinita da intonaco o cortina. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontalini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al terzo piano interno 8. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 15/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, disimpegno 1, camera 1, bagno 1, disimpegno 2, bagno 2 e camera 2 con balcone 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata

eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare e le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare.

Dalle ricerche eseguite si rileva che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni economiche in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 2.400,00 e un valore minimo pari a €/mq. 1.600,00.

L'Agenzia delle Entrate OMI relativi al 1° semestre 2025 (ultimo semestre pubblicato), Zona periferica/Tomba di Nerone (Via di Grottarossa), codice di zona D30, tipologia prevalente abitazioni civili a destinazione residenziale in un normale stato conservativo riporta valori che oscillano per Abitazioni civili tra €/mq 1.950,00 e €/mq 2.850,00, per Abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.550,00 e €/mq 2.300,00.

Il Borsino Immobiliare per la zona Cassia, Tomba di Nerone, Via di Grottarossa, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 2.370,00 e €/mq 2.923,00; per Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 2.070,00 e €/mq 2.558,00; per Abitazioni in stabili di 2° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.745,00 e €/mq 2.056,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza di trasporti pubblici e difficoltà di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (edificio con superficie esterna in mattoni di tufo a vista, non rifinito, piano terzo senza ascensore, appartamento con buona luminosità, impianto di riscaldamento autonomo, condizionatori, buono stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore pari a €/mq 2.000,00.

Quindi, moltiplicando il valore a metro quadrato ottenuto per la superficie commerciale dell'immobile pari a mq 92,05 si individua il prezzo di € 184.100,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il valore di € 165.690,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vergemoli, 63, edificio unico, interno 8, piano 3	92,05 mq	2.000,00 €/mq	€ 184.100,00	100,00%	€ 184.100,00
				Valore di stima:	€ 184.100,00

Valore di stima: € 184.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 165.690,00

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 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale
- ✓ N° 2 - Planimetrie catastali - All. D - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. E - Schema planimetrico Stato attuale
- ✓ N° 7 - Foto - All. F - Foto n. 26
- ✓ N° 4 - Altri allegati - All. G - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. H - Estratto di mappa
- ✓ N° 21 - Progetto - All. I - Domanda in Sanatoria
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. L - Concessione edilizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vergemoli, 63, edificio unico, interno 8, piano 3
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Vergemoli n. 65, all'interno del Grande Raccordo Anulare nella zona Nord della città di Roma in località Grottarossa - Cassia - Tomba di Nerone, facente parte del Municipio XV (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. In Via Vergemoli al civico 65 si accede al piano terra dove un portone in alluminio e vetro permette l'ingresso all'androne all'interno del quale il corpo scala costituisce l'unico collegamento di accesso ai piani. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli rivestiti in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su tre piani oltre al piano terreno e al piano terrazza condominiale di copertura. La struttura è in muratura di blocchetti di tufo con cordoli perimetrali in cemento amato ai vari piani che si evidenziano sulla superficie esterna non rifinita da intonaco o cortina. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontalini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al terzo piano interno 8. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 15/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, disimpegno 1, camera 1, bagno 1, disimpegno 2, bagno 2 e camera 2 con balcone 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali Città da Ristrutturare Art. 51 delle NTA Norme generali comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c. la caratterizzazione degli spazi pubblici; d. la qualificazione dell'edilizia. comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono: a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a. Tessuti prevalentemente residenziali; b. Tessuti prevalentemente per attività. Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Aree Urbanizzate Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto Urbano Estratto di mappa (Vedi allegato H).

Prezzo base d'asta: € 165.690,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 493/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.690,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vergemoli, 63, edificio unico, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 539, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	92,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in buono stato conservativo e manutentivo con una macchia di umidità presente su parte del soffitto del salone.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Vergemoli n. 65, all'interno del Grande Raccordo Anulare nella zona Nord della città di Roma in località Grottarossa - Cassia - Tomba di Nerone, facente parte del Municipio XV (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. In Via Vergemoli al civico 65 si accede al piano terra dove un portone in alluminio e vetro permette l'ingresso all'androne all'interno del quale il corpo scala costituisce l'unico collegamento di accesso ai piani. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli rivestiti in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su tre piani oltre al piano terreno e al piano terrazza condominiale di copertura. La struttura è in muratura di blocchetti di tufo con cordoli perimetrali in cemento amato ai vari piani che si evidenziano sulla superficie esterna non rifinita da intonaco o cortina. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontolini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al terzo piano interno 8. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 15/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, disimpegno 1, camera 1, bagno 1, disimpegno 2, bagno 2 e camera 2 con balcone 2.		