
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00	14

INCARICO

In data 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Giovanni Rucellai 26, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma, quartiere Tor Sapienza, in Via Giovanni Rucellai n. 26, piano 1, int. 5, dati catastali Fg. 641, part. 116, sub. 6, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 280,18 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 80,00 mq, superficie netta di 64,20 mq, superficie convenzionale di 80,00 mq, ed è composto da: corridoio, camera, cucina/pranzo, soggiorno, bagno e veranda. L'appartamento ha esposizione angolare e affaccia a sud su distacco (area urbana part. 81, sub. 503) con altro fabbricato, a ovest su corsello comune (BCNC part. 81, sub. 502), e confina a nord con altro appartamento (sub. 5), a est con altro appartamento (sub. 7) e con vano scala comune (BCNC sub. 501). Titoli edilizi: non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio (né ordinario, né in sanatoria), per questo motivo l'immobile è da ritenersi abusivo. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla esecutata che vi abita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Rucellai 26, interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La debitrice è di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento ha esposizione angolare e affaccia a sud su distacco (area urbana part. 81, sub. 503) con altro fabbricato, a ovest su corsello comune (BCNC part. 81, sub. 502), e confina a nord con altro appartamento (sub. 5), a est con altro appartamento (sub. 7) e con vano scala comune (BCNC sub. 501).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,20 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1991 al 14/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,45 Piano 1
Dal 14/11/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,45 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano 1
Dal 01/05/2009 al 07/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6

		Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano 1
Dal 07/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 280,18 Piano 1

L'immobile è stato accatastato con Modello D n. 33094 del 15/04/1991. (Cfr. All. 4)

In data 07/05/2014, a seguito dell'atto di divisione e rettifica del Notaio Cesidio DI FAZIO, rep. 25580, racc. 17602, è stata erroneamente variata l'intestazione catastale in favore della sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data *****, la cui eredità è stata espressamente accettata dalla sig.ra **** Omissis **** in data 07/05/2014 trascritta il 25/08/2022, rg. 115793, rp. 81914.

L'intestazione attuale dell'immobile è pertanto errata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	641	116	6	6	A4	4	3,5 vani	80 mq	280,18 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella ultima (e prima) planimetria catastale presentata in data 15/04/1991, ad esclusione della presenza di:

- 1) muretto e tracantone (pilastro) all'interno del bagno;
- 2) infisso tra bagno e vano scala comune.

I costi per la variazione catastale DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

STATO CONSERVATIVO

L'esterno del fabbricato si presenta in uno stato conservativo mediocre: sono evidenti segni di ripresa di intonaco e tinta sulla facciata.

All'interno l'appartamento si presenta in uno stato conservativo mediocre. Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura in corrispondenza del soffitto della camera da letto. Le infiltrazioni nella camera da letto hanno provocato il distacco e il cedimento di porzione di intonaco del soffitto visibili da un foro nel controsoffitto appositamente creato per ispezionare lo stato del solaio. L'origine delle infiltrazioni è da individuarsi nello strato di impermeabilizzazione della copertura del fabbricato che deve sicuramente essere revisionato, se non addirittura sostituito integralmente.

PARTI COMUNI

Dagli atti del catasto risultano le seguenti parti comuni:

- corsello di ingresso dal cancello esterno al portone del fabbricato, censito al F. 641, part. 81, sub. 502;
- vano scala censito al F. 641, part. 116 sub. 501.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù e usi civici.

Si precisa però che per raggiungere l'appartamento dalla pubblica via (Via Giovanni Rucellai) è necessario attraversare una strada che conduce al cancello del civ. 26 che al NCEU risulta essere censita come area urbana al F. 641, part. 152 e intestata a diversi proprietari, tra cui, per 2/16, anche alla parte esecutata; suddetta quota non è però oggetto di pignoramento. Se la quota di 2/16 rimarrà di proprietà dell'esecutata, occorrerà prevedere la costituzione di una servitù di passaggio sulla part. 152 al fine di garantire il diritto di accesso e godimento dell'appartamento pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 641, part. 116, sub. 6, è ubicato al primo piano di una palazzina costituita di n. 2 piani fuoriterza (piano terra e primo piano) entrambi ad uso abitazione. Ha struttura in muratura portante, solai in travetti di ferro e pignatte di laterizio e copertura piana non praticabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con basso basamento in bollettonato di peperino. Si presentano in uno stato di conservazione mediocre: sono evidenti segni di ripresa di intonaco e tinta.

L'accesso a fabbricato dalla pubblica via (Via Giovanni Rucellai) avviene da una strada, censita come area urbana al F. 641, part. 152, che conduce al cancello metallico pedonale e carrabile del civ. 26. Dal cancello si accede a corsello comune (part. 81, sub. 502) pavimentato in bollettonato di peperino su cui apre il portone in ferro e vetro che conduce all'interno del fabbricato. Salita una rampa di scale si giunge al pianerottolo del primo piano, pavimentato in piastrelle di gres decorate tridimensionali e con pareti intonacate e tinteggiate, sul quale apre il portoncino dell'appartamento oggetto di stima.

L'appartamento ha esposizione angolare e affaccia a sud su distacco (area urbana part. 81, sub. 503) con altro fabbricato, a ovest su corsello comune (BCNC part. 81, sub. 502), e confina a nord con altro appartamento (sub. 5), a est con altro appartamento (sub. 7) e con vano scala comune (BCNC sub. 501). Ha un'altezza interna utile totale di 3,03 m, ribassata in alcuni locali a 2,84 m, fino a 2,18 m, mediante controsoffitti in cartongesso. Nello specifico il corridoio ha un controsoffitto ad altezza di 2,18 m, non conforme rispetto a quanto previsto dal

Regolamento Edilizio e quindi da demolire.

L'appartamento è costituito da: corridoio, camera, cucina/pranzo, soggiorno, bagno e veranda. Mostra un livello di conservazione mediocre. Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura in corrispondenza del soffitto della camera da letto. Le infiltrazioni nella camera da letto hanno provocato il distacco e il cedimento di porzione di intonaco del soffitto visibili da un foro nel controsoffitto appositamente creato per ispezionare lo stato del solaio.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: in piastrelle di ceramiche monocottura.

Pareti: le pareti di tutti i locali sono intonacate e tinteggiate; le pareti della cucina, del bagno e della veranda sono rivestite in piastrelle di ceramiche monocottura decorate.

Soffitti: corridoio, camera, cucina/pranzo e soggiorno hanno controsoffitti in cartongesso tinteggiati; bagno e veranda intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestre e vetrata della veranda in alluminio anodizzato con vetro singolo, zanzariere e scuri esterni in alluminio anodizzato.

Infissi interni: porte in legno a doppia specchiatura; porta del soggiorno con specchiatura superiore vetrata.

Impianti: impianto elettrico; impianto a gas; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano sita nella veranda; produzione di acqua calda sanitaria tramite stessa caldaia a gas metano sita nella veranda; condizionamento n. 3 split (camera, cucina/pranzo e soggiorno); impianto citofonico; impianto TV. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

(Cfr. ALL. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla esecutata che vi abita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1991 al 01/05/2009	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico VITAGLIANO	14/11/1991	91671	6084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	26/11/1991	95461	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				53844	

Dal 01/05/2009	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/05/2009	8	505
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	24/11/2009	156034	85829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di divisione del Notaio Domenico VITAGLIANO, rep. 91671, racc. 6084, del 14/11/1991 è stato rettificato, con atto di divisione del Notaio Cesidio DI FAZIO, rep. 25580, racc. 17602 del 07/05/2014, nella identificazione della particella catastale all'esatto numero 116 (e non 81).

In data 25/08/2022, ai numeri di rg 115793, rp 81914, è stata trascritta accettazione espressa di eredità, rep. 25580, racc. 17602, del 07/05/2014, in favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 13/05/2014
 Reg. gen. 54198 - Reg. part. 6469
 Quota: 1/1 di proprietà
 Importo: € 220.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 110.000,00
 Percentuale interessi: 3,82 %
 Rogante: Notaio Cesidio DI FAZIO
 Data: 07/05/2014
 N° repertorio: 25580
 N° raccolta: 17602

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 25/03/2022

Reg. gen. 37268 - Reg. part. 26226
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito il Bene ricade da PRG, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in "Città da ristrutturare - prevalentemente per attività - Programmi integrati" (artt. 51-52-53 delle NTA del PRG). Nello specifico nel Programma integrato VII a1 "La Rustica Tor Sapienza Via dell'Omo".

Il fabbricato non è individuato nella Carta per la Qualità del PRG.

Da PRG previgente, adottato con DCC n. 614 del 18/12/1962 e approvato con DPR n. 1645 del 16/12/1965, ricade in Zona Omogenea L1 - Attività industriali grandi e medie.

Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio, tranne che per la prescrizione cod. 058091_P383 (Tav. D) "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti".

(Cfr. All. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è abusivo in quanto privo di titolo edilizio che ne abbia autorizzato la costruzione e non può essere sanato dal punto di vista urbanistico edilizio.

Si premette che dall'atto di divisione del 14/11/1991, Notaio Domenico VITAGLIANO, rep. 91671, racc. 6084 (All. 6) risulta che il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima è stato costruito dal sig. **** Omissis **** su area di terreno dallo stesso posseduta.

Al fine di rintracciare il titolo edilizio del fabbricato sono stati effettuati i seguenti accessi agli atti:

- presso l'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma mediante portale SIPRE. Sono state effettuate ricerche con chiave di ricerca ubicazione "Rucellai" e richiedente "*****". Nessuno dei risultati ottenuti è riconducibile al fabbricato di interesse (cfr. All. 7);
- presso Ufficio Condonò che ha risposto fornendo esito negativo (All. 8).

All'esito delle risultanze delle ricerche effettuate non è stato possibile individuare titolo edilizio originario o in sanatoria. L'immobile risulta, quindi, privo di titolo edilizio ai sensi della L. 1150/1942 e della L. 47/1985 e seguenti, ed è, pertanto, da considerarsi abusivo. Verrà perciò stimato il diritto di uso mediante il metodo di capitalizzazione dei redditi.

Non è possibile fare ricorso all'art. 40, comma 6 della L. 47/1985 perché la ragione del credito (mutuo fondiario del 07/05/2014) è posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono (L. 326/2003).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato in cui è sito l'immobile non è costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Rucellai 26, interno 5, piano 1
Appartamento sito in Roma, quartiere Tor Sapienza, in Via Giovanni Rucellai n. 26, piano 1, int. 5, dati catastali Fg. 641, part. 116, sub. 6, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 280,18 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 80,00 mq, superficie netta di 64,20 mq, superficie convenzionale di 80,00 mq, ed è composto da: corridoio, camera, cucina/pranzo, soggiorno, bagno e veranda. L'appartamento ha esposizione angolare e affaccia a sud su distacco (area urbana part. 81, sub. 503) con altro fabbricato, a ovest su corsello comune (BCNC part. 81, sub. 502), e confina a nord con altro appartamento (sub. 5), a est con altro appartamento (sub. 7) e con vano scala comune (BCNC sub. 501). Titoli edilizi: non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio (né ordinario, né in sanatoria), per questo motivo l'immobile è da ritenersi abusivo. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla esecutata che vi abita.

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

Valore di stima del bene: € 135.291,18

METODO DI STIMA

Considerate l'irreperibilità del titolo edilizio che abbia autorizzato la costruzione del fabbricato in cui è sito l'immobile (che è, pertanto, da considerarsi abusivo) e l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 30 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2024 per la zona Suburbana/TOR SAPIENZA ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO) - cod. E14 - Microzona 109 - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari medi pari a 10,02 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione media pari a 8,56 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 9,355 €/mq/mese.

che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (80,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 8.980,80 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. $(6,85+10,27+8,30+12,00)*12/1.646+2.436+1.450+2.100=0,058$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,058.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 30 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=8.980,80 \text{ €/anno}$$

$$i=0,058$$

$$n=30 \text{ anni}$$

$$V=135.291,18 \text{ €}$$

$$\text{Valore unitario} = 135.291,18 / 80,00 = 1.691,1397 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Rucellai 26, interno 5, piano 1	80,00 mq	1.691,14 €/mq	€ 135.291,18	100,00%	€ 135.291,18
				Valore di stima:	€ 135.291,18

Valore di stima: € 135.291,18

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) - Reversale	70,00	€
VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) - Parcella tecnico abilitato	300,00	€
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 121.392,06

***In cifra tonda:* € 121.000,00**

VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)

Dovrà essere presentata variazione planimetrica (DOCFA) per correggere catastalmente le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria (prima e ultima) in atti: muretto e tracantone (pilastro) all'interno del bagno e infisso tra bagno e vano scala comune.

Reversale - 70,00 €

Parcella tecnico abilitato (esclusi oneri di legge) - 300,00 €

N.B. Le parcelle dei tecnici abilitati sono da considerarsi indicative in quanto soggette al libero mercato.

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 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO DIV E COMPR VITAGLIANO REP 91671 RACC 6084 DEL 14-11-1991
- ✓ Altri allegati - ALL7_ESITI RICERCA PORTALE SIPRE
- ✓ Altri allegati - ALL8_ACC ATTI UCE_ESITO NEGATIVO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Rucellai 26, interno 5, piano 1
Appartamento sito in Roma, quartiere Tor Sapienza, in Via Giovanni Rucellai n. 26, piano 1, int. 5, dati catastali Fg. 641, part. 116, sub. 6, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 280,18 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 80,00 mq, superficie netta di 64,20 mq, superficie convenzionale di 80,00 mq, ed è composto da: corridoio, camera, cucina/pranzo, soggiorno, bagno e veranda. L'appartamento ha esposizione angolare e affaccia a sud su distacco (area urbana part. 81, sub. 503) con altro fabbricato, a ovest su corsello comune (BCNC part. 81, sub. 502), e confina a nord con altro appartamento (sub. 5), a est con altro appartamento (sub. 7) e con vano scala comune (BCNC sub. 501). Titoli edilizi: non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio (né ordinario, né in sanatoria), per questo motivo l'immobile è da ritenersi abusivo. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla esecutata che vi abita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito il Bene ricade da PRG, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in "Città da ristrutturare - prevalentemente per attività - Programmi integrati" (artt. 51-52-53 delle NTA del PRG). Nello specifico nel Programma integrato VII a1 "La Rustica Tor Sapienza Via dell'Omo". Il fabbricato non è individuato nella Carta per la Qualità del PRG. Da PRG previgente, adottato con DCC n. 614 del 18/12/1962 e approvato con DPR n. 1645 del 16/12/1965, ricade in Zona Omogenea L1 - Attività industriali grandi e medie. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio, tranne che per la prescrizione cod. 058091_P383 (Tav. D) "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti." (Cfr. All. 1)

Prezzo base d'asta: € 121.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Rucellai 26, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 641, Part. 116, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'esterno del fabbricato si presenta in uno stato conservativo mediocre: sono evidenti segni di ripresa di intonaco e tinta sulla facciata. All'interno l'appartamento si presenta in uno stato conservativo mediocre. Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura in corrispondenza del soffitto della camera da letto. Le infiltrazioni nella camera da letto hanno provocato il distacco e il cedimento di porzione di intonaco del soffitto visibili da un foro nel controsoffitto appositamente creato per ispezionare lo stato del solaio. L'origine delle infiltrazioni è da individuarsi nello strato di impermeabilizzazione della copertura del fabbricato che deve sicuramente essere revisionato, se non addirittura sostituito integralmente.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, quartiere Tor Sapienza, in Via Giovanni Rucellai n. 26, piano 1, int. 5, dati catastali Fg. 641, part. 116, sub. 6, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 280,18 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 80,00 mq, superficie netta di 64,20 mq, superficie convenzionale di 80,00 mq, ed è composto da: corridoio, camera, cucina/pranzo, soggiorno, bagno e veranda. L'appartamento ha esposizione angolare e affaccia a sud su distacco (area urbana part. 81, sub. 503) con altro fabbricato, a ovest su corsello comune (BCNC part. 81, sub. 502), e confina a nord con altro appartamento (sub. 5), a est con altro appartamento (sub. 7) e con vano scala comune (BCNC sub. 501). Titoli edilizi: non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio (né ordinario, né in sanatoria), per questo motivo l'immobile è da ritenersi abusivo. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla esecutata che vi abita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dalla esecutata che vi abita.		