
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1033/2024 del R.G.E.
promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Lotto 1

Titolarità

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Confini

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Consistenza

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Dati Catastali

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Stato di occupazione

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Normativa urbanistica

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Regolarità edilizia

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Vincoli od oneri condominiali

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Stima / Formazione lotti

Riepilogo bando d'asta

Lotto Unico

INCARICO

Con provvedimento del 10 aprile 2025, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15 aprile 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Finocchio, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. nel triangolo compreso tra via di Prataporci, la S.S. 6 Casilina e via di Fontana Candida, a poca distanza dal confine con il comune di Frascati. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere sono appena sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A. dalla via Casilina, distante circa 1 km e dalla fermata Finocchio della linea "C" della metropolitana, distante circa 1,5 km. Il fabbricato che ospita l'immobile è un villino bifamiliare che si sviluppa su quattro livelli: il piano interrato destinato a sala hobby, i piani terra, primo e secondo destinato ad abitazione. Oggetto del pignoramento è l'immobile interno 1 del suddetto villino bifamiliare e il locale ad uso deposito.

L'immobile pignorato si sviluppa su quattro livelli; il piano seminterrato è attualmente destinato a sala hobby con angolo cottura e un bagno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno, angolo cottura, una camera e un bagno e due terrazzi coperti a portico, il piano primo è destinato ad abitazione con tre camere da letto, delle quali una con bagno e cabina armadio, un secondo bagno, due terrazzi e due balconi, il piano sottotetto, accessibile tramite una scala a chiocciola dal piano primo, è destinato a mansarda con due camere da letto, un bagno, due piccoli terrazzi e un balcone. La pavimentazione è in gres al piano interrato, in parquet per tutto l'appartamento a eccezione dei bagni e delle zone destinate a angolo cottura; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e dotati di persiane metalliche. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

Si tratta di un locale magazzino, parzialmente annesso al locale seminterrato della porzione individuata con il bene numero 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

L'immobile confina con appartamento interno 2, distacco su cortile interno, distacco su via San Cipirello, salvo altri

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

L'immobile confina con sub 8, sub 502, terrapieno, distacco su cortile interno, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Hobby	47,61 mq	58,72 mq	0,50	29,36 mq	2,80 m	S1
Abitazione	64,24 mq	83,69 mq	1	83,69 mq	3,00 m	T
Porticato	38,90 mq	38,90 mq	0,20	7,78 mq	3,00 m	T
Abitazione	63,53 mq	83,69 mq	1	83,69 mq	3,00 m	1
Balconi	8,82 mq	8,82 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	1
Terrazzo	33,80 mq	33,80 mq	0,25	8,45 mq	0,00 m	1
Mansarda	47,27 mq	57,26 mq	0,75	42,95 mq	2,70 m	2
Balconi	4,89 mq	4,89 mq	0,25	1,22 mq	0,00 m	2
Terrazzo	21,22 mq	21,22 mq	0,25	5,30 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				264,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,65 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,94 mq	26,68 mq	0,50	13,34 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	119	8	6	A7	4	9 vani	249 mq	1347,95 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per le diverse destinazioni d'uso indicate rispetto all'effettivo utilizzo dei piani interrato e mansarda.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	119	501	6	C2	6	26 mq	28 mq	65,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la diversa destinazione d'uso della porzione inglobata nella sala hobby al piano interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

L'immobile è occupato dalla ex coniuge e dai figli e in forza di sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio n. del che ha assegnato la casa coniugale alla sig.ra fintanto che i figli non se ne saranno allontanati o non saranno in grado di mantenersi. **Si precisa che la sentenza non risulta trascritta ai RR.II.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 17/04/2013
Reg. gen. 38391 - Reg. part. 5118
Importo: € 280.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 140.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2016
Reg. gen. 130017 - Reg. part. 23110
Importo: € 260.000,00
A favore di

Contro
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Riduzione disposizione testamentaria**
Trascritto a Roma 1 il 22/11/2018
Reg. gen. 134464 - Reg. part. 93336
A favore di
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/10/2024
Reg. gen. 128252 - Reg. part. 95445
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 17/04/2013
Reg. gen. 38391 - Reg. part. 5118
Importo: € 280.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Capitale: € 140.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2016
Reg. gen. 130017 - Reg. part. 23110
Importo: € 260.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Riduzione disposizione testamentaria**
Trascritto a Roma 1 il 22/11/2018
Reg. gen. 134464 - Reg. part. 93336
A favore di
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/10/2024

Reg. gen. 128252 - Reg. part. 95445
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

Nel P.R.G. del Comune di Roma il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona "Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

Il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di titolo e per la porzione oggetto della presente relazione (lotto 1) è stata presentata la domanda di condono ai sensi della legge 47/85 prot UCE (Ufficio Condonò Edilizio) 86/33532/1, ed è stata rilasciata alla dante causa del debitore esecutato la concessione in sanatoria 299569 del 29 maggio 2003. Per il magazzino individuato al lotto 2, oltre a tale concessione in sanatoria, risulta presentata, in quota parte, la domanda di condono ai sensi della legge 47/85 prot UCE (Ufficio Condonò Edilizio) 86/33532/0 (che comprende anche la porzione del villino di proprietà di , non oggetto di pignoramento) ed è stata rilasciata la concessione in sanatoria 299566 del 29 maggio 2003.

Nella concessione in sanatoria 299569 venivano autorizzate le seguenti superfici:

Superficie residenziale: mq. 176,29

Superficie non residenziale: mq. 163,52

Dall'analisi della perizia giurata allegata all'istanza di condono emerge che le superfici residenziali sono riferite alle porzioni coperte al piano terra, primo e secondo e quanto indicato nel suddetto documento è sostanzialmente conforme a quanto riscontrato durante l'accesso in loco, a meno di piccolissime differenze di superficie che rientrano ampiamente nelle tolleranze costruttive ai sensi della legge regionale 12/2025. Le superfici non residenziali sono quelle riferite alle porzioni al piano interrato e alle superfici scoperte di pertinenza esclusiva (balconi, terrazzi, porticati).

In merito alle superfici, va precisato che le superfici residenziali ai piani terra, primo e secondo sono conformi all'attuale utilizzo e destinazione d'uso mentre in merito alle superfici non residenziali, va specificato che la porzione al piano interrato, indicata nella documentazione allegata alla concessione in sanatoria come locale da rifinire a destinazione non residenziale di mq 47,26, è stata trasformata in assenza di titolo in superficie residenziale, con la realizzazione di un bagno e di una cucina e le realizzazione di una sala hobby.

Va inoltre precisato che le superfici scoperte (balconi, terrazzi, porticati) al piano terra e primo sono superiori a quelle indicate nella documentazione allegata alla concessione in sanatoria. Rispettivamente al piano terra sono indicati mq 35,80 mentre in realtà sono due porticati per complessivi mq. 38,90, con una differenza di mq. 3,10. Al piano primo sono indicati mq 32,81 mentre in realtà sono due balconi e due terrazzi per complessivi mq. 42,62, con una differenza di mq. 9,81.

Di tali circostanze si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Va peraltro precisato che nella concessione in sanatoria 299566 venivano autorizzate le seguenti superfici:
Superficie residenziale: mq. 182,79, **che non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.**

Superficie non residenziale: mq. 169,21, dei quali mq. 23,32 sono relativi all'unità immobiliare attualmente distinta con il subalterno 501, e individuata al lotto 2, oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN CIPIRELLO 53/57, PIANO S1

Non vi è condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Finocchio, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. nel triangolo compreso tra via di Prataporci, la S.S. 6 Casilina e via di Fontana Candida, a poca distanza dal confine con il comune di Frascati. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere sono appena sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A. dalla via Casilina, distante circa 1 km e dalla fermata Finocchio della linea "C" della metropolitana, distante circa 1,5 km. Il fabbricato che ospita l'immobile è un villino bifamiliare che si sviluppa su quattro livelli: il piano interrato destinato a sala hobby, i piani terra, primo e secondo destinato ad abitazione. Oggetto del pignoramento è l'immobile interno 1 del suddetto villino bifamiliare e il locale ad uso deposito. L'immobile pignorato si sviluppa su quattro livelli; il piano seminterrato è attualmente destinato a sala hobby con angolo cottura e un bagno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno, angolo cottura, una camera e un bagno e due terrazzi coperti a portico, il piano primo è destinato ad abitazione con tre camere da letto, delle quali una con bagno e cabina armadio, un secondo bagno, due terrazzi e due balconi, il piano sottotetto, accessibile tramite

una scala a chiocciola dal piano primo, è destinato a mansarda con due camere da letto, un bagno, due piccoli terrazzi e un balcone. La pavimentazione è in gres al piano interrato, in parquet per tutto l'appartamento a eccezione dei bagni e delle zone destinate a angolo cottura; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e dotati di persiane metalliche. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 119, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 370.510,00

•Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di ripresa dopo una lunga stasi che ha determinato una rilevante diminuzione dei valori immobiliari. 2) l'immobile è ubicato in una zona periferica del quadrante est della capitale (BorgataFinocchio) un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. nel triangolo compreso tra via di Prataporci, la S.S. 6 Casilina e via di Fontana Candida, a poca distanza dal confine con il comune di Frascati. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere sono appena sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A. dalla via Casilina, distante circa 1 km e dalla fermata Finocchio della linea "C" della metropolitana, distante circa 1,5 km. 3) L'immobile è di ampia superficie e pertanto risulta di minore appetibilità rispetto a immobili di dimensione inferiore ma più facilmente commerciabili. Va precisato che l'immobile ricade al confine di due zone OMI e che la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili a destinazione ville e villini, i seguenti valori unitari immobiliari:

Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana (Borghesiana-Finocchio), Codice di Zona E19, Microzona 209, ville e villini in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.800,00 a €/mq. 2.600,00;

Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana (Colle Mattia-Fontana Candida), Codice di Zona E170, Microzona 210, ville e villini in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.700,00.

Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche costruttive, delle difformità riscontrate rispetto alla concessione in sanatoria, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario aderente alla media del valore unitario per la zona OMI Colle Mattia-Fontana Candida, pari a €/mq. 1.400,00.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Si tratta di un locale magazzino, parzialmente annesso al locale seminterrato della porzione individuata al lotto 1 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 119, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.676,00

•Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di ripresa dopo una lunga stasi che ha determinato una rilevante diminuzione dei valori immobiliari. 2) l'immobile è ubicato in una zona periferica del quadrante est della capitale (BorgataFinocchio) un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. nel triangolo compreso tra via di Prataporci, la S.S. 6 Casilina e via di

Fontana Candida, a poca distanza dal confine con il comune di Frascati. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere sono appena sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A. dalla via Casilina, distante circa 1 km e dalla fermata Finocchio della linea "C" della metropolitana, distante circa 1,5 km. 3) L'immobile è di ampia superficie e pertanto risulta di minore appetibilità rispetto a immobili di dimensione inferiore ma più facilmente commerciabili. Va precisato che l'immobile ricade al confine di due zone OMI e che la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili a destinazione ville e villini, i seguenti valori unitari immobiliari:

Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana (Borghesiana-Finocchio), Codice di Zona E19, Microzona 209, ville e villini in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.800,00 a €/mq. 2.600,00;

Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana (Colle Mattia-Fontana Candida), Codice di Zona E170, Microzona 210, ville e villini in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.700,00.

Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche costruttive, delle difformità riscontrate rispetto alla concessione in sanatoria, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario aderente alla media del valore unitario per la zona OMI Colle Mattia-Fontana Candida, pari a €/mq. 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2	264,65 mq	1.400,00 €/mq	€ 370.510,00	100,00%	€ 370.510,00
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1	13,34 mq	1.400,00 €/mq	€ 18.676,00	100,00%	€ 18.676,00
Valore di stima:					€ 389.186,00

Valore di stima: € 389.186,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 330.000,00

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 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

1. visure catastali
2. planimetrie catastali
3. rilievo fotografico
4. rilievo planimetrico
5. atti di provenienza
6. Documentazione relativa al condono
7. elenco formalità
8. perizia formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, interno 1, piano S1-T-1-2

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Finocchio, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. nel triangolo compreso tra via di Prataporci, la S.S. 6 Casilina e via di Fontana Candida, a poca distanza dal confine con il comune di Frascati. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere sono appena sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A. dalla via Casilina, distante circa 1 km e dalla fermata Finocchio della linea "C" della metropolitana, distante circa 1,5 km. Il fabbricato che ospita l'immobile è un villino bifamiliare che si sviluppa su quattro livelli: il piano interrato destinato a sala hobby, i piani terra, primo e secondo destinato ad abitazione. Oggetto del pignoramento è l'immobile interno 1 del suddetto villino bifamiliare e il locale ad uso deposito. L'immobile pignorato si sviluppa su quattro livelli; il piano seminterrato è attualmente destinato a sala hobby con angolo cottura e un bagno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno, angolo cottura, una camera e un bagno e due terrazzi coperti a portico, il piano primo è destinato ad abitazione con tre camere da letto, delle quali una con bagno e cabina armadio, un secondo bagno, due terrazzi e due balconi, il piano sottotetto, accessibile tramite una scala a chiocciola dal piano primo, è destinato a mansarda con due camere da letto, un bagno, due piccoli terrazzi e un balcone. La pavimentazione è in gres al piano interrato, in parquet per tutto l'appartamento a eccezione dei bagni e delle zone destinate a angolo cottura; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e dotati di persiane metalliche. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 119, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. del Comune di Roma il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona "Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 53/57, piano S1

Si tratta di un locale magazzino, parzialmente annesso al locale seminterrato della porzione individuata al lotto 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 119, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. del Comune di Roma il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona "Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"

Prezzo base d'asta: € 330.000,00