TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1078/2023 + 1174/2023 del R.G.E.

contro

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Stato di occupazione 5
Formalità pregiudizievoli 5
Normativa urbanistica 6
Regolarità edilizia 6
Vincoli od oneri condominiali 6
Stima / Formazione lotti 6
Riepilogo bando d'asta 9
Lotto Unico 9

INCARICO

In data 05/12/2024, 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., 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 Monte Cristallo 5, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è situato in via Monte Cristallo, nel quartiere Monte Sacro, poco distante da viale Jonio e da piazza Conca d'Oro, ricadente nel Municipio III nel quadrante nord della capitale. La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 4-5 piani fuori terra, realizzati intorno agli anni '50 tutti destinati ad abitazione e da villini unifamiliari o bifamiliari realizzati interno agli anno '20-'30. La zona è ottimamente servita mediante trasporti pubblici di superficie e dalla vicina stazione Conca d'Oro della linea "B" della metropolitana. Lo stabile che ospita l'immobile è un fabbricato realizzato intorno alla metà degli anni '50 a 6 piani fuori terra, con tutti i piani destinati ad abitazione e l'ultimo destinato a locali di servizio, con accesso dal civico 5 di via Monte Cristallo. La tipologia è quella tipica delle palazzine del periodo con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, balconi aggettanti, rivestimento esterno in lastre di travertino al piano terra e in quarzo plastico ai piani superiori. Le facciate si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con i parapetti di molti balconi che presentano parziali distacchi del rivestimento.
L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano terra, distinto con l'interno 4 così composto: ingresso, cucina, una camera, un bagno e un giardino. La pavimentazione è parte in graniglia di marmo, e parte in monocottura; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in alluminio a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Lo stato di manutenzione è mediocre, con rilevanti tracce di pregresse infiltrazioni; le rifiniture sono di livello estremamente economico e gli impianti non sono a norma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Monte Cristallo 5, interno 4, piano T

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:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con androne condominiale, distacco condominiale, vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	35,22 mq	40,26 mq	1	40,26 mq	3,00 m	T
Giardino	40,80 mq	40,80 mq	0,15	6,12 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**46,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**46,38 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	271	19	1	3	A2	2	3 vani	46 mq	689,47 €	T	838

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 28/07/2017
  Reg. gen. 92307 - Reg. part. 16881
  Importo: € 230.000,00
  A favore di
  Contro
  Capitale: € 115.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 22/12/2020
  Reg. gen. 134928 - Reg. part. 23706
  Importo: € 60.000,00
  A favore di
  Contro
  Capitale: € 29.679,88
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 15/02/2021
  Reg. gen. 17414 - Reg. part. 3060
  Importo: € 19.143,29
  A favore di
  Contro
  Capitale: € 13.856,90
  Spese: € 3.000,00
  Interessi: € 2.286,39

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 12/10/2023
  Reg. gen. 123632 - Reg. part. 90777
  A favore di
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona "Citta Storica - tessuti di espansione otto-novecentesca a isolato T4"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato che ospita l'appartamento in oggetto è stato realizzato con la Licenza di Costruzione n. 385 del 28 febbraio 1956 ed è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità (attuale Agibilità) n. 121 del 28 gennaio 1958.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato, a eccezione di due finestre (bagno e camera) che sono state chiuse sul prospetto laterale e che sono presenti nel progetto. Tale difformità è sanabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria a un costo orientativo stimato pari a € 5.000,00 comprensivo degli onorari del professionista incaricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si è in attesa di una comunicazione da parte dell'amministratore.

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 Monte Cristallo 5, interno 4, piano T
  L'immobile oggetto della perizia è situato in via Monte Cristallo, nel quartiere Monte Sacro, poco distante da viale Jonio e da piazza Conca d'Oro, ricadente nel Municipio III nel quadrante nord della capitale. La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 4-5 piani

fuori terra, realizzati intorno agli anni '50 tutti destinati ad abitazione e da villini unifamiliari o bifamiliari realizzati interno agli anno ’20-’30. La zona è ottimamente servita mediante trasporti pubblici di superficie e dalla vicina stazione Conca d’Oro della linea “B” della metropolitana. Lo stabile che ospita l'immobile è un fabbricato realizzato intorno alla metà degli anni '50 a 6 piani fuori terra, con tutti i piani destinati ad abitazione e l’ultimo destinato a locali di servizio, con accesso dal civico 5 di via Monte Cristallo. La tipologia è quella tipica delle palazzine del periodo con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, balconi aggettanti, rivestimento esterno in lastre di travertino al piano terra e in quarzo plastico ai piani superiori. Le facciate si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con i parapetti di molti balconi che presentano parziali distacchi del rivestimento. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano terra, distinto con l'interno 4 così composto: ingresso, cucina, una camera, un bagno e un giardino. La pavimentazione è parte in graniglia di marmo, e parte in monocottura; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in alluminio a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L’impianto di riscaldamento è autonomo. Lo stato di manutenzione è mediocre, con rilevanti tracce di pregresse infiltrazioni; le rifiniture sono di livello estremamente economico e gli impianti non sono a norma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 271, Part. 19, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2, Graffato 838
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.416,00
Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto C.T.U. 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 sostanziale stabilità dei valori di mercato. 2) l’appartamento è ubicato in una zona periferica (Monte Sacro) del quadrante nord della capitale, ben dotata di servizi e di mezzi di trasporto pubblico sia di superficie che su ferrovia; 3) la superficie di taglio piccolo rende appetibile l'immobile; 4) l’appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con impianti obsoleti e necessita di una ristrutturazione; 5) la mancanza di un posto auto di pertinenza è una caratteristica negative dell'immobile in esame. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Periferica /MONTESASCRO (VIALE ADRIATICO), Codice di Zona D11, Microzona 68, abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 3.000,00 a €/mq. 4.200,00. Tenuto conto di tutte le considerazioni sopra riportate, della categoria catastale, del livello di piano, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario leggermente superiore al valore minimo sopra indicato, pari a €/mq. 3.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Monte Cristallo 5, interno 4, piano T	46,38 mq	3.200,00 €/mq	€ 148.416,00	100,00%	€ 148.416,00
				Valore di stima:	€ 148.416,00

Valore di stima: € 148.416,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 120.000,00**

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 04/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI

01 visura catastale
02 planimetria catastale
03 rilievo planimetrico
04 rilievo fotografico
05 licenza di costruzione 385-1956
06 stralcio progetto approvato
07 certificato di abitabilità 121-1958
08 provenienza
09 perizia formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Monte Cristallo 5, interno 4, piano T
  L'immobile oggetto della perizia è situato in via Monte Cristallo, nel quartiere Monte Sacro, poco distante da viale Jonio e da piazza Conca d'Oro, ricadente nel Municipio III nel quadrante nord della capitale. La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 4-5 piani fuori terra, realizzati intorno agli anni '50 tutti destinati ad abitazione e da villini unifamiliari o bifamiliari realizzati interno agli anno '20-'30. La zona è ottimamente servita mediante trasporti pubblici di superficie e dalla vicina stazione Conca d'Oro della linea "B" della metropolitana. Lo stabile che ospita l'immobile è un fabbricato realizzato intorno alla metà degli anni '50 a 6 piani fuori terra, con tutti i piani destinati ad abitazione e l'ultimo destinato a locali di servizio, con accesso dal civico 5 di via Monte Cristallo. La tipologia è quella tipica delle palazzine del periodo con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, balconi aggettanti, rivestimento esterno in lastre di travertino al piano terra e in quarzo plastico ai piani superiori. Le facciate si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con i parapetti di molti balconi che presentano parziali distacchi del rivestimento. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano terra, distinto con l'interno 4 così composto: ingresso, cucina, una camera, un bagno e un giardino. La pavimentazione è parte in graniglia di marmo, e parte in monocottura; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in alluminio a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Lo stato di manutenzione è mediocre, con rilevanti tracce di pregresse infiltrazioni; le rifiniture sono di livello estremamente economico e gli impianti non sono a norma.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 271, Part. 19, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2, Graffato 838
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "Citta Storica - tessuti di espansione otto-novecentesca a isolato T4"

Prezzo base d'asta: **€ 120.000,00**