TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 1242/2021 del R.G.E. e 480/2025 del R.G.E. riunite

promossa da

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

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

contro

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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

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 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 9
- Regolarità edilizia 9
- Vincoli od oneri condominiali 10

Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 18
- **Lotto Unico** 18

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1242/2021 del R.G.E. 19
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.000,00** 19

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

INCARICO

All'udienza del 21/03/2022, 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. e in data 01/04/2022 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) - Viale dello Scalo San Lorenzo 73/A, 00185, interno 7, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma, quartiere San Lorenzo, in Viale dello Scalo San Lorenzo n. 73/A, angolo Via degli Ausoni, piano primo, int. 7. Dati catastali Fg. 611, part. 180, sub. 7, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 77 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita 877,98 €. L'appartamento ha superficie lorda di 81,00 mq, superficie netta 66,00 mq, superficie balconcino 2,50 mq ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, bagno, n. 3 camere da letto (di cui una di superficie inferiore a 9,00 mq) e un balconcino. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord est su Via degli Ausoni e a sud ovest su cortile condominiale e confina a nord est con appartamento all'int. 6, a sud est con vano scala condominiale e a nord ovest con altra u.i.. Titoli edilizi: Progetto n. 2664 del 21/01/1938, che ha ricevuto parere favorevole il 28/03/1938 e per cui è stata rilasciata Licenza 6689 del 05/04/1938; variante n. 18885 del 1939, respinta in data 16/06/1939; Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato senza titolo.

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) - Viale dello Scalo San Lorenzo 73/A, 00185, interno 7, 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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord est su Via degli Ausoni e a sud ovest su cortile condominiale e confina a nord est con appartamento all'int. 6, a sud est con vano scala condominiale e a nord ovest con altra u.i..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,03 m	1
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,3	0,75 mq	3,03 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**81,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**81,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla superficie del balcone è applicato il coefficiente di 0,3 indicato dalla Agenzia delle Entrate - Territorio per balconi e/o terrazzi comunicanti con la superficie principale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **10/06/1975**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

		Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal **10/06/1975** al **11/12/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1
Dal **11/12/1980** al **12/01/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 877,98 Piano 1
Dal **12/01/2000** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 877,98 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **08/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 totali, 77 escluse aree scoperte mq Rendita € 877,98 Piano 1

L'immobile è stato accatastato con Modello 1 Scheda n. 8402590 del 31/12/1942, con cui è stata presentata la prima (e ultima) planimetria in atti del catasto. Successivamente è stato effettuato un accertamento e classamento con Modello 5 n. 52585 del 22/01/1945.

(ALL. 4)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	611	180	7	2	A3	3	4 vani	77 totali, 77 escluse aree scoperte mq	877,98 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale allegata alla Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942 (ultima in atti del catasto) a meno di un piccolo ringrosso realizzato sulla parete che separa il corridoio dalla cucina.
I costi per la presentazione di variazione catastale (DOCFA) saranno decurtati dalla stima finale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nelle sue parti esterne e comuni si presenta in uno stato conservativo mediocre: la tinteggiatura delle facciate appare scolorita, dilavata e parzialmente ammalorata.
L'interno dell'appartamento si presenta in uno stato conservativo pessimo. Si segnalano nello specifico problematiche relative all'impianto di scarico del bagno: nell'appartamento sottostante (int. 3A), di proprietà condominiale, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni (macchie, distacco di intonaco e tinta, rigonfiamenti e distacchi della carta da parati) in corrispondenza del locale bagno dell'appartamento oggetto di pignoramento; anche lungo la facciata esterna, in corrispondenza dello scarico delle acque nere del bagno dell'appartamento oggetto di pignoramento, è presente una ampia macchia con distacco di tinta e intonaco.
A seguito di videoispezione (ALL. 9) è stata riscontrata una lesione sul letto di scorrimento della braga di ingresso in colonna di ghisa. Per una risoluzione completa e duratura della causa delle infiltrazioni si consiglia la sostituzione del tratto della colonna interessato e della braga lesionata e il rifacimento completo del bagno, comprensivo di tutti gli impianti idrici (adduzione e scarico).

Il pessimo stato conservativo (comprensivo del rifacimento del bagno) sarà preso in considerazione nella valutazione, mediante Market Comparison Approach (MCA), del più probabile valore di mercato dell'immobile.

(Cfr. ALL. 2)

PARTI COMUNI

Si rilevano le seguenti parti comuni: androne, vano scala condominiale, ascensore, terrazza di copertura piana.

Nel Regolamento di condominio, del 09/06/1975, Notaio Giuseppe GIANFELICE, rep. 253580/11390, trascritto a Roma 1 il 20/06/1975, rg. 21673, rp. 16315, redatto sullo schema edito dalla , anno 1972, sono individuate le seguenti parti comuni:
"a) il suolo su cui sorge il fabbricato;
b) la copertura dell'edificio (tetto o terrazza o lastrico solare);
c) le fondazioni, i muri maestri, di ambito e di spina compresi quelli dei vani della scala e dell'ascensore;
d) il protone di accesso all'edificio, l'androne, la guardiola del portiere e loro accessori;
e) le scale di accesso ai piani e quella di accesso allo scantinato e relativi accessori;
f) i locali adibiti ad abitazione del portiere, i locali dell'impianto di riscaldamento, il locale del macchinario dell'ascensore, quello dei serbatoi dell'acqua o dell'elettropompa (oppure dei contatori dell'acqua); il vano dei contatori del gas e dell'energia elettrica; i locali dell'autorimessa, esclusi i box;
g) la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, la fossa delle immondizie e l'intera canna di scarico delle stesse fino all'imbocco negli appartamenti (esclusi gli sportelli di chiusura;
h) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale e l'appartamento del portiere, di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto del gas e acqua dell'appartamento del portiere; l'impianto di acquedotto fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali (oppure: fino ai singoli contatori);
i) l'impianto di ascensore, quello del termosifone fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

proprietà particolare, l'impianto del citofono fino alla diramazione ai singoli appartamenti;
l) l'impianto dell'antenna televisiva a servizio comune."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione acquisita l'immobile non risulta gravato da servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 611, part. 180, sub. 7, è sito al piano primo di un edificio edificato nei primi anni del Novecento. L'edificio in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 8 piani fuori terra e uno interrato. Ha struttura in muratura portante, solai latero-cementizi, balconcini a sbalzo e copertura piana. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato colore chiaro con basamento, cornicione marcapiano e cornici delle finestre in travertino. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione mediocre: la tinteggiatura appare scolorita, dilavata e parzialmente ammalorata.
L'accesso da Viale dello Scalo di San Lorenzo 73A avviene attraverso un portone in ferro e vetro, che conduce all'androne condominiale, rivestito e pavimentato con lastre di marmo carrara e verde alpi. Dall'androne si accede, mediante 5 gradini e una rampa per disabili, al vano scala e ascensore pavimentato in lastre di marmo e con pareti tinteggiate e intonacate e tinteggiate.
L'appartamento di cui trattasi è situato al piano primo, ha un'esposizione doppia, è esposto a sud ovest e nord est con affacci su cortile interno e su Via degli Ausoni (una camera). Ha altezza interna utile di 3,00 m ed è distribuito in: ingresso/corridoio, cucina, bagno, n. 3 camere e un balconcino. Mostra un livello di conservazione pessimo. Si segnalano nello specifico problematiche relative all'impianto di scarico del bagno: in corrispondenza del locale bagno dell'appartamento oggetto di pignoramento sono presenti evidenti segni di infiltrazioni (macchie, distacco di intonaco e tinta, rigonfiamenti e distacchi della carta da parati) sia nell'appartamento sottostante che lungo la facciata esterna verso il cortile. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche e finiture:
bagno di gres porcellanato crema 20x20 cm; balconcino in piastrelle di gres porcellanato effetto cotto 15x30 cm.
Pareti: corridoio e n. 3 camere da letto intonacate e tinteggiate a tinta lavabile bianca; in cucina la parete attrezzata della cucina rivestita in maioliche 30x30 cm, la parte restante tinteggiata a tinta lavabile bianca; un bagno pareti rivestite in gres porcellanato 20x20 cm come il pavimento fino ad h=200 cm, la parte restante tinteggiata a tinta lavabile bianca.
Soffitti: tinteggiati in tinta lavabile.
Infissi esterni: finestre e portafinestra in pvc doppio vetro a taglio termico; scuri a battente in alluminio verniciato marrone.
Impianti: Impianto elettrico non a norma con quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico. Impianto del gas. Impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori; produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldacqua elettrico. Impianto citofonico. Impianto TV.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/01/2000**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Michele CONSO	12/01/2000	24775	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	15/01/2000	2593	1787
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il sig. **** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni dal .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 08/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
  Iscritto a ROMA 1 il 27/10/2021
  Reg. gen. 137098 - Reg. part. 26180
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 199.167,22
  Interessi: € 70.547,00
  Data: 17/06/2021
  N° repertorio: 814

Trascrizioni

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a ROMA 1 il 15/11/2013
  Reg. gen. 111804 - Reg. part. 80551
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Con sentenza n. 6010/2025 pubblicata il 23/05/2025 (RG 20395/2023) il Tribunale di Roma Sez. Lavoro "respinge l'opposizione e accerta la legittimità del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR di Roma in data 17/11/2021". Avverso tale sentenza il debitore ha proposto appello dinanzi alla Corte di Appello di Roma Sex III Lavoro (RG 1592/2025), conclusosi con sentenza n. 1215/2026 pubblicata il 10/03/2026 che ha dichiarato l'estinzione del giudizio per rinuncia agli atti da parte dell'appellante.
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 17/11/2021
  Reg. gen. 146954 - Reg. part. 101963
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 13/05/2025
  Reg. gen. 59638 - Reg. part. 43917
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG, approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008, in Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6, artt. 24, 25 e 31 delle NTA.
Nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024:
- è individuato nelle "Morfologie degli impianti urbani - dell'espansione otto-novecentesca - con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare" (TAV. G1.a), art. 16 delle NTA;
- viene indicato un "Deposito Archeologico e naturale nel sottosuolo - indagini geognostiche documentate" (TAV. G1.c).

Da PTPR della Regione Lazio risulta che il fabbricato è attraversato da un "Bene lineare archeologico - tl_0330" individuato dall'art. 134, c. l, lett. c) del Dlgs. 42/2004 e vincolato dall'art. 46 delle Norme Tecniche del PTPR.

(ALL. 1)

Si precisa che, poiché l'immobile ricade in Città storica esterna alle mura Aureliane, eventuali pratiche edilizie da presentare dovranno essere sottoposte a parere preventivo del CoQUE come previsto dall'art. 24 comma 9 lett c), commi 12 e 13, e dall'art. 25 comma 8, delle NTA del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Titoli edilizi: Progetto n. 2664 del 21/01/1938, che ha ricevuto parere favorevole il 28/03/1938 e per cui è stata rilasciata Licenza 6689 del 05/04/1938; variante n. 18885 del 1939, respinta in data 16/06/1939; Scheda di

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942

Al fine di individuare il titolo edilizio che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato sono stati effettuati accessi agli atti presso i seguenti uffici:
- Archivio Storico Capitolino - la ricerca ha dato esito negativo;
- Archivio del Dipartimento Attuazione Urbanistica - presso cui è stato rinvenuto il fascicolo di progetto n. 18885/1939.
_ fascicolo di progetto n. 2664 del 21/01/1938 per la realizzazione di un edificio per abitazioni e botteghe sito in Viale dello Scalo San Lorenzo, angolo Via degli Ausoni. Suddetto progetto ha ricevuto parere favorevole in data 28/03/1938; condizionato alla realizzazione di rifugio antiaereo. Per suddetto progetto stata rilasciata Licenza n. 6689 del 05/04/1938 (ALL. 10). All'interno di suddetto fascicolo l'unico elaborato grafico presente è una tavola rappresentante il rifugio antiaereo al piano S1 la cui realizzazione era stata richiesta dall'Amministrazione con il parere favorevole del 28/03/1938.
_ variante n. 18885 del 1939 per ricavare degli appartamenti nei locali che nel primitivo progetto erano adibiti a botteghe. Gli elaborati grafici presenti in questo fascicolo rappresentano stralcio di prospetto su Viale dello Scalo di San Lorenzo (leggermente difforme dall'attuale prospetto) e stralcio di pianta e sezione del piano terreno. Suddetti elaborati grafici riportano il timbro "Respinto" in data 16/06/1939.
Considerato che in nessuno degli elaborati grafici presenti nel fascicolo è presente la pianta del piano primo, si è proceduto con la richiesta di certificazione di irreperibilità parziale presso l'Ufficio Irreperibilità del Dipartimento Attuazione Urbanistica, ad oggi non ancora ricevuta. Trattandosi di irreperibilità parziale c'è la fondata possibilità che l'Ufficio Irreperibilità non dia riscontro in merito.
- Archivio del Catasto - presso cui sono stati reperiti Modello 1 Scheda n. 8402590 del 31/12/1942 e allegata prima (e ultima) planimetria in atti del catasto, e Modello 5 n. 52585 del 22/01/1945 (ALL. 4).

Dalle ricerche effettuate come sopra descritte, considerata l'assenza di elaborati grafici progettuali nei fascicolo di progetto n. 2664 del 21/01/1938 e variante n. 18885/1939, l'elaborato grafico più remoto, che rappresenti lo stato dei luoghi dell'immobile, è la planimetria originaria allegata alla Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942, che, pertanto, in questa sede estimativa, si assume come riferimento ai fini della verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale allegata alla Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942 a meno di un piccolo ringrosso realizzato sulla parete che separa il corridoio dalla cucina e n. 3 piccoli ringrossi lungo le pareti del corridoio.

Suddette difformità possono essere sanate con CILA ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01.
La presentazione di una CILA a sanatoria comporta l'obbligo di garantire la "doppia conformità" prevista dall'art. 36 del DPR 380/01. Sarà pertanto necessario anche effettuare dei lavori di manutenzione straordinaria volti ad aumentare la superficie della camera più piccola, a scapito della adiacente camera più grande, in quanto la prima ha una superficie inferiore ai 9,00 mq previsti come minimi dall'art. 40, comma 1 lett. b) del Regolamento edilizio del Comune di Roma.
La CILA potrà essere presentata pervia verifica del rispetto dei requisiti previsti dalla normativa comunale.

I costi per la sanatoria e per i lavori di manutenzione straordinaria, necessari all'adeguamento al Regolamento edilizio, saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Come comunicato via email dall'Amministratrice di condominio in data 16/07/2026, per l'immobile oggetto di stima risulta un debito pari a 7.576,40 € relativo alle spese ordinarie e straordinarie. La stessa Amministratrice comunica che sono state deliberate spese straordinarie per l'incapsulamento delle lavagne eseguite nel 2025.

Si precisa che il condominio di Viale dello Scalo San Lorenzo 73A è creditore intervenuto nella procedura in oggetto.
Nel Regolamento di condominio, del 09/06/1975, Notaio Giuseppe GIANFELICE, rep. 253580/11390, trascritto a Roma 1 il 20/06/1975, rg. 21673, rp. 16315, redatto sullo schema edito dalla
, anno 1972, sono riportati i seguenti divieti:
"E' vietato:
a) in modo assoluto di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio, aventi accesso dall'androne comune, ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive o contagiose, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio;
b) indipendentemente dal disposto della lettera a) di destinare, in tutto o in parte, gli appartamenti e le loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione o da ufficio professionale privato, salvo che ciò non sia preventivamente consentito dall'Assemblea con deliberazione motivata ed approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 Cod. Civ.
c) occupare stabilmente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà od uso comuni."

(ALL. 8)

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) - Viale dello Scalo San Lorenzo 73/A, 00185, interno 7, piano 1
  angolo Via degli Ausoni, piano primo, int. 7. Dati catastali Fg. 611, part. 180, sub. 7, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 77 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita 877,98 €. L'appartamento ha superficie lorda di 81,00 mq, superficie netta 66,00 mq, superficie balconcino 2,50 mq ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, bagno, n. 3 camere da letto (di cui una di superficie inferiore a 9,00 mq) e un balconcino. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord est su Via degli Ausoni e a sud ovest su cortile condominiale e confina a nord est con appartamento all'int. 6, a sud est con vano scala condominiale e a nord ovest con altra u.i.. Titoli edilizi: Progetto n. 2664 del 21/01/1938, che ha ricevuto parere favorevole il 28/03/1938 e per cui è stata rilasciata Licenza 6689 del 05/04/1938; variante n. 18885 del 1939, respinta in data 16/06/1939; Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942. Stato conservativo: pessimo. Stato di

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

occupazione: l'appartamento è occupato senza titolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 218.120,01
METODO DI STIMA
Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili, situati nella stessa zona e similari a quello oggetto di stima, si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA consta di n. 3 fasi:
1. il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili similari nella zona, c.d. "comparabili";
2. della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
3. la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.
Sono state reperite le compravendite di n. 4 immobili (comparabili A, B, C e D) che presentano le seguenti caratteristiche.
A – appartamento:
sito al primo piano;
Superficie Principale (SP) di 49 mq;
compravenduto n. 1 mesi fa;
prezzo della compravendita 220.000 €;
stato conservativo buono.
B – appartamento:
sito al secondo piano;
Superficie Principale (SP) di 74 mq;
compravenduto n. 1 mesi fa;
prezzo della compravendita 240.000 €;
stato conservativo discreto.
C – appartamento:
sito al quarto piano;
Superficie Principale (SP) di 63 mq;
compravenduto n. 8 mesi fa;
prezzo della compravendita 250.000 €;
stato conservativo mediocre.
D – appartamento:
sito al settimo piano;
Superficie Principale (SP) di 60 mq;
compravenduto n. 6 mesi fa;
prezzo della compravendita 208.000 €;
stato conservativo mediocre.

Tutti gli immobili (A, B, C e D) sono:
-venduti senza box o posto auto
-venduti senza cantina
-dotati di un solo bagno
Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".
Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.
O – appartamento oggetto di stima:
sito al primo piano;
Superficie Principale (SP) di 81 mq;

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Superficie balconi 2,50 mq;
stato conservativo pessimo.

	Prezzo di mercato e caratteristica	**A**	**B**	**C**	**D**	**O**
	Prezzo (€)	220.000	240.000	250.000	208.000	-
1	Data (mesi)	1	1	8	6	0
2	Superficie principale (mq)	49,00	74,00	63,00	60,00	81,00
3	Balconi (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50
4	Livello di Piano (n.)	1	2	4	7	1
5	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 pessimo/1 mediocre /2 discreto /3 buono/4 ottimo)	3	2	1	1	0

2. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI
Per ognuna delle caratteristiche pertinenti dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.
2.1 Data (mesi)
Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono pertanto estratte le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona Semicentrale / SAN LORENZO (Via dei Sabelli) – Codice zona C5, per abitazioni di tipo economico, sia per il II semestre 2024 sia per il II semestre 2025. I valori medi sono pari a:
II semestre 2024 = 3.375,00 €/mq
II semestre 2025 = 3.400,00 €/mq
L'andamento annuo del mercato immobiliare, dato dalla formula (MAX – min)/min, e il relativo andamento mensile sono:
andamento annuo = (3.400 – 3.375) / 3.375 = 0.007407 = 0.7407%
andamento mensile = 0.7407% / 12 = 0.0617%
Trattandosi di mercato in lieve crescita, i comparabili sono stati compravenduti a prezzi inferiori a quelli attuali; la correzione è pertanto positiva e proporzionale ai mesi trascorsi:
Prezzo marginale Data A = 220.000 × 0.0617% = 135,80 €/mese × 1 mesi = 135,80 €
Prezzo marginale Data B = 240.000 × 0.0617% = 148,15 €/mese × 1 mesi = 148,15 €
Prezzo marginale Data C = 250.000 × 0.0617% = 154,32 €/mese × 8 mesi = 1.234,57 €
Prezzo marginale Data D = 208.000 × 0.0617% = 128,40 €/mese × 6 mesi = 770,37 €
2.2 Superficie Principale (SP)
Il prezzo marginale relativo alla SUPERFICIE PRINCIPALE è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma). I prezzi unitari si ottengono dividendo il prezzo di compravendita per la superficie convenzionale, data dalla somma della SP e della superficie dei balconi moltiplicata per il relativo indice mercantile. Si assume un indice mercantile della SP pari a 1,00 e un indice mercantile dei balconi pari a 0,30.
Superficie convenzionale A = 49 + (0,00 × 0,30) = 49,00 mq
Superficie convenzionale B = 74 + (0,00 × 0,30) = 74,00 mq
Superficie convenzionale C = 63 + (0,00 × 0,30) = 63,00 mq

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Superficie convenzionale D = 60 + (0,00 × 0,30) = 60,00 mq
Prezzo unitario A = 220.000 / 49,00 = 4.489,80 €/mq
Prezzo unitario B = 240.000 / 74,00 = 3.243,24 €/mq
Prezzo unitario C = 250.000 / 63,00 = 3.968,25 €/mq
Prezzo unitario D = 208.000 / 60,00 = 3.466,67 €/mq
sigma = min/MAX = 3.243,24 / 4.489,80 = 0,7224
Prezzo marginale SP = 3.243,24 × 0,7224 = 2.342,79 €/mq
Il prezzo marginale SP dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SP e la differenza di superficie rispetto all'immobile oggetto di stima:
Prezzo marginale SP A = (SP O – SP A) × PM_SP = (81 – 49) × 2.342,79 = 74.969,12 €
Prezzo marginale SP B = (SP O – SP B) × PM_SP = (81 – 74) × 2.342,79 = 16.399,50 €
Prezzo marginale SP C = (SP O – SP C) × PM_SP = (81 – 63) × 2.342,79 = 42.170,13 €
Prezzo marginale SP D = (SP O – SP D) × PM_SP = (81 – 60) × 2.342,79 = 49.198,49 €
2.3 Superficie balconi
Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SP e l'indice mercantile dei balconi:
Prezzo marginale SupBal = PM_SP × ind. balconi = 2.342,79 × 0,30 = 702,84 €/mq
Poiché nessun comparabile dispone di balconi mentre l'immobile O ne ha 2,50 mq, la correzione è positiva e identica per tutti:
Prezzo marginale SupBal A = (SupBal O – SupBal A) × PM_SupBal = (2,50 – 0,00) × 702,84 = 1.757,09 €
Prezzo marginale SupBal B = (SupBal O – SupBal B) × PM_SupBal = (2,50 – 0,00) × 702,84 = 1.757,09 €
Prezzo marginale SupBal C = (SupBal O – SupBal C) × PM_SupBal = (2,50 – 0,00) × 702,84 = 1.757,09 €
Prezzo marginale SupBal D = (SupBal O – SupBal D) × PM_SupBal = (2,50 – 0,00) × 702,84 = 1.757,09 €
2.4 Livello di piano
Per i comparabili posti a un piano pari o inferiore a quello dell'immobile O (A, posto al medesimo piano) il prezzo marginale si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano (assunto pari a 1%) e per la differenza di piano. Per i comparabili posti a un piano superiore (B, C, D) si applica la formula Prezzo × indice / (1 + indice), con segno negativo in quanto un piano più alto, in assenza di ascensore, riduce il valore rispetto all'immobile O posto al primo piano:
Prezzo marginale Piano A = 220.000 × 1% × (1 – 1) = 0,00 €
Prezzo marginale Piano B = 240.000 × 1%/(1+1%) × (1 – 2) = -2.376,24 €
Prezzo marginale Piano C = 250.000 × 1%/(1+1%) × (1 – 4) = -7.425,74 €
Prezzo marginale Piano D = 208.000 × 1%/(1+1%) × (1 – 7) = -12.356,44 €
2.5 Stato conservativo
Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato conservativo si elabora una matrice dei costi da sostenere per passare da uno stato all'altro. Considerato che ristrutturare completamente l'immobile oggetto di stima (81,00 mq) (compreso il rifacimento del bagno e di tutti gli impianti) a un costo unitario di circa 1.200,00 €/mq comporterebbe una spesa di 97.200,00 €, e dati n. 5 livelli di conservazione (0 pessimo, 1 mediocre, 2 discreto, 3 buono, 4 ottimo), il costo per passare da un livello all'altro è pari a 97.200,00 / 4 = 24.300,00 €.

				0	1	2	3	4
				Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo
				100%	75%	50%	25%	0%
Punto	Classe	Lavori da Eseguire		97.200,00	72.900,00	48.600,00	24.300,00	-
0	Pessimo	100%	97.200,00	-	24.300,00	48.600,00	72.900,00	97.200,00

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

1	Mediocre	75%	72.900,00	24.300,00	-	24.300,00	48.600,00	72.900,00
2	Discreto	50%	48.600,00	48.600,00	24.300,00	-	24.300,00	48.600,00
3	Buono	25%	24.300,00	72.900,00	48.600,00	24.300,00	-	24.300,00
4	Ottimo	0%	-	97.200,00	72.900,00	48.600,00	24.300,00	-

Poiché l'immobile O è in stato pessimo, la correzione è negativa (i comparabili sono in condizioni migliori):
€
Prezzo marginale Stato C = (stato O – stato C) × 24.300,00 = (0 – 1) × 24.300,00 = -24.300,00 €
Prezzo marginale Stato D = (stato O – stato D) × 24.300,00 = (0 – 1) × 24.300,00 = -24.300,00 €
3. VALUTAZIONE
Individuati i prezzi marginali di ognuna delle caratteristiche, si applicano gli stessi ai prezzi di compravendita dei comparabili ottenendo i prezzi corretti.

	Prezzo e caratteristica	**A**	**B**	**C**	**D**
	Prezzo	**220.000,00**	**240.000,00**	**250.000,00**	**208.000,00**
1	Data (mesi)	135,80	148,15	1.234,57	770,37
2	Superficie principale (mq)	74.969,12	16.399,50	42.170,13	49.198,49
3	Balconi (mq)	1.757,09	1.757,09	1.757,09	1.757,09
4	Livello di Piano (n.)	0,00	-2.376,24	-7.425,74	-12.356,44
5	Stato di Manutenzione (Conservazione)	-72.900,00	-48.600,00	-24.300,00	-24.300,00
	Prezzo corretto	**223.962,01**	**207.328,49**	**263.436,04**	**223.069,51**

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta d = (MAX – min)/min tra i prezzi corretti sia inferiore al 10%:
Poiché la divergenza supera il 10%, si esclude il prezzo corretto maggiormente divergente (comparabile C, pari a 263.436,04 €) e si verifica la divergenza tra i restanti tre prezzi corretti:
d (A,B,D) = (223.962,01 – 207.328,49) / 207.328,49 = 8.02% (< 10%)
Verificata la convergenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) si ottiene come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparabili A, B e D:
Valore O = (223.962,01 + 207.328,49 + 223.069,51) / 3 = 218.120,01 €

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dello Scalo San Lorenzo 73/A, 00185, interno 7, piano 1	81,75 mq	2.668,13 €/mq	€ 218.120,01	100,00%	€ 218.120,01
				Valore di stima:	€ 218.120,01

Valore di stima: € 218.120,01

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA - Reversale CILA	291,00	€
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA - Sanzione	1.000,00	€
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA - Opere di manutenzione straordinaria per "doppia conformità"	6.000,00	€
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA - Onorario tecnico incaricato	3.000,00	€
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE - Reversale DOCFA	70,00	€
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE - Onorario tecnico incaricato	500,00	€
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizioni	10,00	%

Valore finale di stima: € 185.446,77

In cifra tonda: **€ 185.000,00**

Alla stima dell'immobile vengono decurtate le spese relative alla regolarizzazione edilizia, comprensive delle opere di manutenzione straordinarie necessarie a garantire la "doppia conformità", e della conseguente variazione catastale.
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA
Per sanare le difformità riscontrate (piccolo ringrosso realizzato sulla parete che separa il corridoio dalla cucina e n. 3 piccoli ringrossi lungo le pareti del corridoio) tra lo stato dei luoghi e la Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942, sarà necessario:
- presentare CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01;
- effettuare lavori di manutenzione straordinaria (ampliamento della camera più piccola, a scapito della adiacente camera più grande) per garantire la "doppia conformità" (art. 36 del DPR 380/01).
Reversale CILA si sensi della DGC n. 524/2024 - 291,24 €
Sanzione ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 - 1.000,00 €
Opere di manutenzione straordinaria - 6.000,00 €
Onorario tecnico incaricato - 3.000,00 €

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE
A seguito della presentazione della CILA di cui al punto precedente, dovrà essere presentata variazione planimetrica catastale (DOCFA).

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

Reversale DOCFA - 70,00 €
Onorario tecnico incaricato - 500,00 €

N.B. Gli importi delle parcelle dei tecnici incaricati sono da ritenersi 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 14/09/2026

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_VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_COMPRAVENDITA NOTAIO CONSO REP 24775 RACC 2296 DEL 12-01-2000
- ✓ Altri allegati - ALL7_FASCICOLO PROGETTO 2664-1938 E VARIANTE 18885-1939
- ✓ Altri allegati - ALL8_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALL9_RELAZIONE TECNICA VIDEOISPEZIONE
- ✓ Altri allegati - ALL10_RGE 1242-2021 E 480-2025_LICENZA 6689 DEL 5-4-1938

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dello Scalo San Lorenzo 73/A, 00185, interno 7, piano 1
  angolo Via degli Ausoni, piano primo, int. 7. Dati catastali Fg. 611, part. 180, sub. 7, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 77 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita 877,98 €. L'appartamento ha superficie lorda di 81,00 mq, superficie netta 66,00 mq, superficie balconcino 2,50 mq ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, bagno, n. 3 camere da letto (di cui una di superficie inferiore a 9,00 mq) e un balconcino. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord est su Via degli Ausoni e a sud ovest su cortile condominiale e confina a nord est con appartamento all'int. 6, a sud est con vano scala condominiale e a nord ovest con altra u.i.. Titoli edilizi: Progetto n. 2664 del 21/01/1938, che ha ricevuto parere favorevole il 28/03/1938 e per cui è stata rilasciata Licenza 6689 del 05/04/1938; variante n. 18885 del 1939, respinta in data 16/06/1939; Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato senza titolo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG, approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008, in Città storica -Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6, artt. 24, 25 e 31 delle NTA. Nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024: - è individuato nelle "Morfologie degli impianti urbani - dell'espansione otto-novecentesca - con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare" (TAV. G1.a), art. 16 delle NTA; - viene indicato un "Deposito Archeologico e naturale nel sottosuolo - indagini geognostiche documentate" (TAV. G1.c). Da PTPR della Regione Lazio risulta che il fabbricato è attraversato da un "Bene lineare archeologico - tl_0330" individuato dall'art. 134, c. l, lett. c) del Dlgs. 42/2004 e vincolato dall'art. 46 delle Norme Tecniche del PTPR. (ALL. 1) Si precisa che, poiché l'immobile ricade in Città storica esterna alle mura Aureliane, eventuali pratiche edilizie da presentare dovranno essere sottoposte a parere preventivo del CoQUE come previsto dall'art. 24 comma 9 lett c), commi 12 e 13, e dall'art. 25 comma 8, delle NTA del PRG vigente.

Prezzo base d'asta: **€ 185.000,00**

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dello Scalo San Lorenzo 73/A, 00185, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 611, Part. 180, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	81,75 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nelle sue parti esterne e comuni si presenta in uno stato conservativo mediocre: la tinteggiatura delle facciate appare scolorita, dilavata e parzialmente ammalorata. L'interno dell'appartamento si presenta in uno stato conservativo pessimo. Si segnalano nello specifico problematiche relative all'impianto di scarico del bagno: nell'appartamento sottostante (int. 3A), di proprietà condominiale, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni (macchie, distacco di intonaco e tinta, rigonfiamenti e distacchi della carta da parati) in corrispondenza del locale bagno dell'appartamento oggetto di pignoramento; anche lungo la facciata esterna, in corrispondenza dello scarico delle acque nere del bagno dell'appartamento oggetto di pignoramento, è presente una ampia macchia con distacco di tinta e intonaco. A seguito di videoispezione (ALL. 9) è stata riscontrata una lesione sul letto di scorrimento della braga di ingresso in colonna di ghisa. Per una risoluzione completa e duratura della causa delle infiltrazioni si consiglia la sostituzione del tratto della colonna interessato e della braga lesionata e il rifacimento completo del bagno, comprensivo di tutti gli impianti idrici (adduzione e scarico). Il pessimo stato conservativo (comprensivo del rifacimento del bagno) sarà preso in considerazione nella valutazione, mediante Market Comparison Approach (MCA), del più probabile valore di mercato dell'immobile. (Cfr. ALL. 2)		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, quartiere San Lorenzo, in Viale dello Scalo San Lorenzo n. 73/A, angolo Via degli Ausoni, piano primo, int. 7. Dati catastali Fg. 611, part. 180, sub. 7, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 77 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita 877,98 €. L'appartamento ha superficie lorda di 81,00 mq, superficie netta 66,00 mq, superficie balconcino 2,50 mq ed è composto da ingresso/corridoio, cucina, bagno, n. 3 camere da letto (di cui una di superficie inferiore a 9,00 mq) e un balconcino. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord est su Via degli Ausoni e a sud ovest su cortile condominiale e confina a nord est con appartamento all'int. 6, a sud est con vano scala condominiale e a nord ovest con altra u.i.. Titoli edilizi: Progetto n. 2664 del 21/01/1938, che ha ricevuto parere favorevole il 28/03/1938 e per cui è stata rilasciata Licenza 6689 del 05/04/1938; variante n. 18885 del 1939, respinta in data 16/06/1939; Scheda di accertamento dell'UTE n. 8402590 del 31/01/1942. Stato conservativo: pessimo. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato senza titolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 17/11/2021
  Reg. gen. 146954 - Reg. part. 101963
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 13/05/2025
  Reg. gen. 59638 - Reg. part. 43917
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116