

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1165/2020 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

## SOMMARIO

---

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto Unico

Completezza documentazione ex art. 567

Titolarità

Confini

Consistenza

Dati Catastali

Stato di occupazione

Formalità pregiudizievoli

Normativa urbanistica

Regolarità edilizia

Vincoli od oneri condominiali

Stima / Formazione lotti

Riepilogo bando d'asta

Lotto Unico

## INCARICO

---

In data 19/01/2022, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email [architetto.lazzaro@gmail.com](mailto:architetto.lazzaro@gmail.com), PEC [v.lazzaro@pec.archrm.it](mailto:v.lazzaro@pec.archrm.it), Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2022 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) - via Luigi Magrini 9, interno 28, piano 7

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Marconi, in via Luigi Magrini, una via privata pedonale che unisce viale Marconi, all'altezza di via Francesco Grimaldi, a via Roberto Marcolongo, parallela a via Enrico Fermi e a via Pietro Blaserna, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio XI. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo intensivo a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione, ed è ottimamente collegata con il centro città (viale Trastevere) e con l'E.U.R. da numerose linee di autobus di superficie.

Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è una palazzina a 9 piani fuori terra e uno interrato, con il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani superiori destinati ad abitazione e il piano interrato destinato a cantine. La tipologia è quella tipica di una palazzina anni '50, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in intonaco liscio con fasce marcapiano in corrispondenza dei pilastri. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano settimo, distinto con l'interno 28 così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto (una con cabina armadio), un bagno, due piccoli balconi (dei quali uno chiuso con infissi in alluminio). La pavimentazione è parte in monocottura e parte in marmette, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in PVC a vetro doppio con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. 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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Luigi Magrini 9, interno 28, piano 7

## 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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale libero.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con distacco su via Magrini, distacco su cortile interno, vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,35 mq	83,66 mq	1,00	83,66 mq	2,80 m	
balconi	4,83 mq	4,83 mq	0,25	1,21 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,87 mq</b>		

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
	796	230	45	4	A3	3	5	91 mq	903,8 €	7	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la presenza di una cabina armadio all'interno di una delle due camere da letto e per la circostanza che uno dei due balconi è stato chiuso, in assenza di titolo edilizio, con degli infissi in PVC.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a \*\*\* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dalla figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a \*\*\* il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dalla nipote XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a \*\*\* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 04/02/2021  
Reg. gen. 13361 - Reg. part. 9094  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. di Roma Capitale in zona «CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2».

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato che ospita l'immobile è stato realizzato con la Licenza di Costruzione n. 99 del 11-06-1957 e Certificato di Abitabilità n. 827 del 14-07-1960.

Rispetto a quanto autorizzato, è stato chiuso abusivamente con infissi in alluminio il balcone della cucina realizzando, di fatto, una veranda. Tale realizzazione non è sanabile e pertanto gli infissi in alluminio dovranno essere rimossi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il condominio è il creditore procedente per euro 8.142,69 e ha depositato un ulteriore atto di intervento per ulteriori euro 3.698,79, oltre interessi e spese.

## 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 Luigi Magrini 9, interno 28, piano 7

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Marconi, in via Luigi Magrini, una via privata pedonale che unisce viale Marconi, all'altezza di via Francesco Grimaldi, a via Roberto Marcolongo, parallela a via Enrico Fermi e a via Pietro Blaserna, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio XI. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo intensivo a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione, ed è ottimamente collegata con il centro città (viale Trastevere) e con l'E.U.R. da numerose linee di autobus di superficie. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è una palazzina a 9 piani fuori terra e uno interrato, con il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani superiori destinati ad abitazione e il piano interrato destinato a cantine. La tipologia è quella tipica di una palazzina anni '50, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in intonaco liscio con fasce marcapiano in corrispondenza dei pilastri. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano settimo, distinto con l'interno 28 così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto (una con cabina armadio), un bagno, due piccoli balconi (dei quali uno chiuso con infissi in alluminio). La pavimentazione è parte in monocottura e parte in marmette, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in PVC a vetro doppio con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Buono lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 230, Sub. 45, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 203.688,00

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 ripresa dopo una lunga stasi che ha determinato una rilevante diminuzione dei valori immobiliari. 2) l'immobile è ubicato in una zona semi-centrale (quartiere Marconi) del quadrante sud della capitale, ben dotata di tutti i servizi e ben collegata con il centro città e con l'EUR. La zona è densamente urbanizzata e la mancanza di spazi quali una cantina oppure un posto auto di pertinenza risulta essere penalizzante per la valutazione del cespite. 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: Semicentrale/MARCONI(PIAZZA ENRICO FERMI), Codice di Zona C11, Microzona 29, abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.500,00 a €/mq. 3.500,00; abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.250,00 a €/mq. 3.200,00. Tenuto conto di tutte delle 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 inferiore alla media tra i valori unitari sopra riportati per la categoria catastale A/3, pari a €/mq. 2.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Luigi Magrini 9, interno 28, piano 7	84,87 mq	2.400,00 €/mq	€ 203.688,00	100,00%	€ 203.688,00
				Valore di stima:	€ 203.688,00

Valore di stima: € 203.688,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 175.000,00**

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 14/10/2022

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

### ELENCO ALLEGATI

---

- 01 Visura catastale
- 02 Planimetria catastale
- 03 Rilievo grafico
- 04 Rilievo fotografico
- 05 Atto di provenienza
- 06 Licenza di Costruzione
- 07 Certificato di Abitabilità
- 08 Modulo di verifica
- 09 Perizia formato privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Luigi Magrini 9, interno 28, piano 7  
L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Marconi, in via Luigi Magrini, una via privata pedonale che unisce viale Marconi, all'altezza di via Francesco Grimaldi, a via Roberto Marcolongo, parallela a via Enrico Fermi e a via Pietro Blaserna, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio XI. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo intensivo a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione, ed è ottimamente collegata con il centro città (viale Trastevere) e con l'E.U.R. da numerose linee di autobus di superficie. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è una palazzina a 9 piani fuori terra e uno interrato, con il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani superiori destinati ad abitazione e il piano interrato destinato a cantine. La tipologia è quella tipica di una palazzina anni '50, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in intonaco liscio con fasce marcapiano in corrispondenza dei pilastri. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano settimo, distinto con l'interno 28 così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto (una con cabina armadio), un bagno, due piccoli balconi (dei quali uno chiuso con infissi in alluminio). La pavimentazione è parte in monocottura e parte in marmette, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in PVC a vetro doppio con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Buono lo stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 230, Sub. 45, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.R.G. di Roma Capitale in zona «CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2».

**Prezzo base d'asta: € 175.000,00**