

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 12/06/2024, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo, 10 - 00175 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, per fgravina@pec.ording.roma.it, tel. 335 8755153, veniva nominato *Esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 19/06/2024 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 Montelupo Fiorentino n. 102 Interno 7 Piano 3 (Coord. Geografiche: 41°84'64", 12°42'85")

## DESCRIZIONE

---



Appartamento sito in Via Montelupo Fiorentino n. 102, Interno 7 Piano 3, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma, al fg 776 part 1118 sub 11 zona censuaria 5 cat. A/2 Classe 2 Consistenza 4 vani. L'appartamento si compone di ingresso, camera da letto, salone, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi. La distribuzione in pianta degli ambienti è adatta alla destinazione d'uso, con una separazione tra zona giorno e zona notte funzionale. L'appartamento ha un'esposizione su tre lati, con un orientamento nord-est che gli conferisce una buona luminosità complessiva. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A..

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montelupo Fiorentino n. 102 Interno 7 Piano 3, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma, al fg 776 part 1118 sub 11.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate al 29/04/2023. Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

## CONFINI



Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, identificato alla particella 1118, confina con sedi stradali, particelle 1119, 1103 e 1409. L'unità immobiliare confina con ambiente esterno, scala condominiale ed altra unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg. 776 part. 1118 sub 10 (di proprietà in parti uguali dei medesimi soggetti eseguiti).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/12/2007	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 776, Part. 1118, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita L. 1.800.000/€ 929,62 Piano 3
Dal 31/12/2007 al 12/02/2008	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 776, Part. 1118, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 3
Dal 12/02/2008 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 776, Part. 1118, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 15/03/2021	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 776, Part. 1118, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 743,70 Piano 3
Dal 15/03/2021 al 29/10/2024	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 776, Part. 1118, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 743,70 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	776	1118	11	5	A2	2	4 vani	74 mq	743,7 €	3	

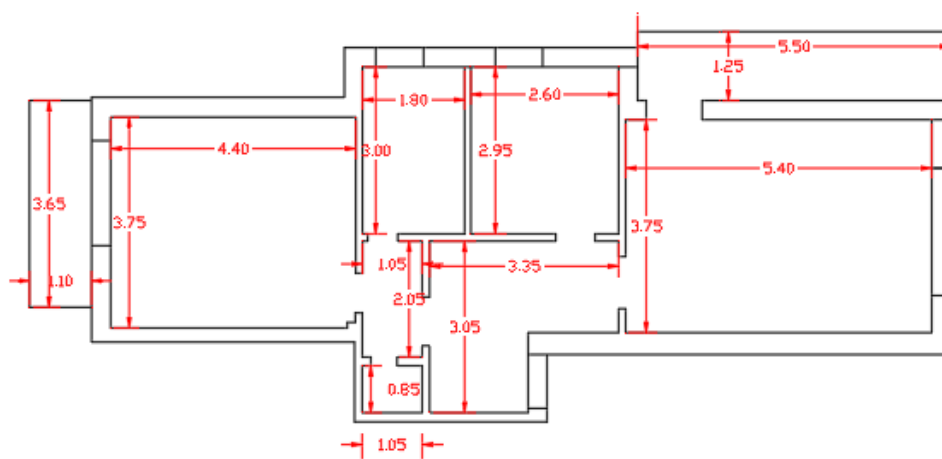
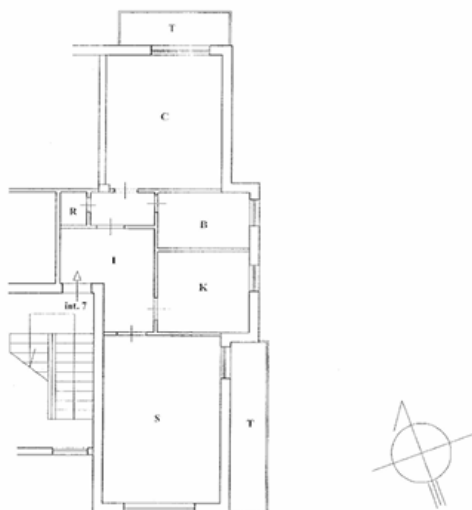
Agenda del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n° RM1551860 del 31/12/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Montelupo Fiorentino civ. 102	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ricciardi Antonio
Foglio: 776	Iscritto all'albo:
Particella: 1118	Geometra
Subalterno: 11	Prov. Roma N. 1869

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA APPARTAMENTO  
PIANO TERZO INT. 7

h = 3,00



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. All'attualità, la visura catastale attesta erroneamente la proprietà del cespite a \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Il de cuius ha lasciato a succedergli, ab intestato esclusivamente i propri figli \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che risultano proprietari indivisi del cespite staggito per la quota di 9/27 ciascuno.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione scadente, in relazione soprattutto all'assenza di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nel recente passato. Taluni componenti edilizi sono da ripristinare, anche per effetto del trasferimento di pregressi conduttori.

### **PARTI COMUNI**

---

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha avuto modo di accertare che non risulta costituito un condominio tra le 7 unità immobiliari facenti parte del fabbricato, a cui appartiene il cespite staggito. Non risulta pertanto depositato un relativo regolamento, onde poter accertare le eventuali parti comuni a tutti i proprietari di beni immobili ricompresi nel fabbricato. Nella più ampia accezione delle parti comuni, possono riconsiderarsi tali:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate);
- le aree destinate al parcheggio nonché i locali per i servizi in comune (la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati all'uso comune per le caratteristiche strutturali e funzionali);
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune (gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche).

Da alcuni approfondimenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate, risulta depositato l'elaborato planimetrico della particella 1118, su cui insiste il fabbricato, dove risulta che:

- il bene censito al sub 512 risulta identificato come bene comune non censibile. Trattasi dell'area scoperta, comune ai sub 1, sub 2 e sub 3, rispettivamente di proprietà il sub 1 di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, già comproprietari del cespite staggito, ed i sub 2 e sub 3 di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*;
- il bene identificato al sub 508 risulta identificato come bene comune non censibile. Trattasi della rampa di accesso al piano interrato, alla quale si accede dal civico 102 di Via Montelupo;
- il bene identificato al sub 507 risulta identificato come bene comune non censibile. Trattasi di uno spazio al piano interrato, al quale si accede dalla scala interna;
- il bene identificato al sub 502 risulta identificato come bene comune non censibile. Trattasi di uno spazio al piano interrato, al quale si accede dalla scala interna, con funzione di disimpegno.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano



interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, insiste su un lotto di terreno identificato al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 776 part 1118. Il fabbricato ha una conformazione in pianta irregolare, prossima ad trapezio rettangolo, con la rampa di accesso al piano S1, che delimita il fronte verso le altre particelle 1119 e 1409. Il fabbricato si sviluppa su: piano interrato (locale garage, cantine ed ex centrale termica), piano terra (ripostiglio condominiale, appartamento interno n1 e n3 locali commerciali), piano 1° (appartamento interno 2 e 3), piano 2° (appartamento interno 4 e 5), piano 3° (appartamento interno 6° e 7°), copertura (torrino vano scale e n° 4 locali adibiti a soffitte). La struttura in elevazione del fabbricato è puntiforme in c.a. con travi e pilatri, i solai sono a struttura mista in c.a. e le scale sono in c.a.; le fondazioni sono dirette, con plinti in c.a. con cordolo di ripartizione in c.a.. Le facciate del fabbricato sono in muratura piena a faccia vista, con fascia marca piano intonacata e tinteggiata. Verso il fronte strada, il fabbricato è separato da un muretto in c.a. con sovrastanti tubolari metallici, disposti verticalmente, mentre verso le altre particelle la recinzione è in ferro con orditura verticale ed irrigidimenti orizzontali. La scala interna, alla quale si accede da un portone in vetro ed alluminio, ha alzate e pedate in marmo con pareti intonacate e tinteggiate;
- l'appartamento ha una conformazione in pianta irregolare e si compone di ingresso, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, salone, bagno, cucina, oltre balconi. E' esposto su tre lati, con un orientamento nord-est che gli conferisce una buona luminosità complessiva. I pavimenti sono in ceramica monocottura di diverse tagli e dimensioni, verosimilmente di prima installazione. Ne fanno eccezione i pavimenti della cucina, che sono in gres porcellanato, evidentemente oggetto di un'installazione successiva. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ne fanno eccezione quelle del salone la cui finitura è in resina. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica monocottura. Gli infissi interni sono in legno e vetro mentre quelle esterni in alluminio, verosimilmente di prima installazione. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con frutti e prese distribuiti in maniera funzionale all'interno dei singoli ambienti, diversamente i corpi illuminanti non sono installati. I terminali dell'impianto di riscaldamento, funzionalmente autonomo, sono in alluminio verniciato bianco, all'apparenza in uno stato di conservazione buono. Riguardo gli impianti, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento atteso il distacco di tutte le utenze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione dell'accesso lo Scrivente ha accertato che l'immobile risulta libero. L'accesso è stato acconsentito dai \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, comproprietari in parti uguali indivise del cespite staggito, insieme alla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1986 al 12/02/2008	**** omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lanzillo Paola	12/02/2008	21904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			07/07/2010	83986	48201
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>12/02/2008</b> al <b>31/01/2018</b>	**** omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Lanzillo	12/02/2008	21904	14057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			19/02/2008	20847	10914
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>31/01/2018</b> al <b>29/10/2024</b>	**** omissis ****	<b>Atto di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Mariangela Lacatena	15/03/2024			4794	3412
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frascati	17/03/2021			585	1t

Si precisa che:

- risulta trascritta in data 07/07/2010 ai nn. 83986/48201 accettazione tacita dell'eredità in nome di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, da parte \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, nascente da atto di divisione notaio Lanzillo Paola rep 21904 del 12/02/2008;
- il terreno, sul quale sarebbe successivamente sorto il cespite staggito, era pervenuto ai \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, giusto atto di vendita del Notaio Butera del 04/10/1966 rep. 502324 trascritto il 29/10/1966 ai nn. 84425/55047.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 02/11/2010  
Reg. gen. 131096 - Reg. part. 30310  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 146.261,36  
Rogante: Zorzi Cristina  
Data: 22/10/2010  
N° repertorio: 1716  
N° raccolta: 1466  
Note: \*\*\*\* omissis \*\*\*\* interviene come prestatore di ipoteca, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* interviene quale debitore non datore di ipoteca

#### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario da Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 12/07/2021  
Reg. gen. 92247 - Reg. part. 64174  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 03/02/2023  
Reg. gen. 13783 - Reg. part. 9698  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, di cui all'art. 62. Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e nella rete ecologica.

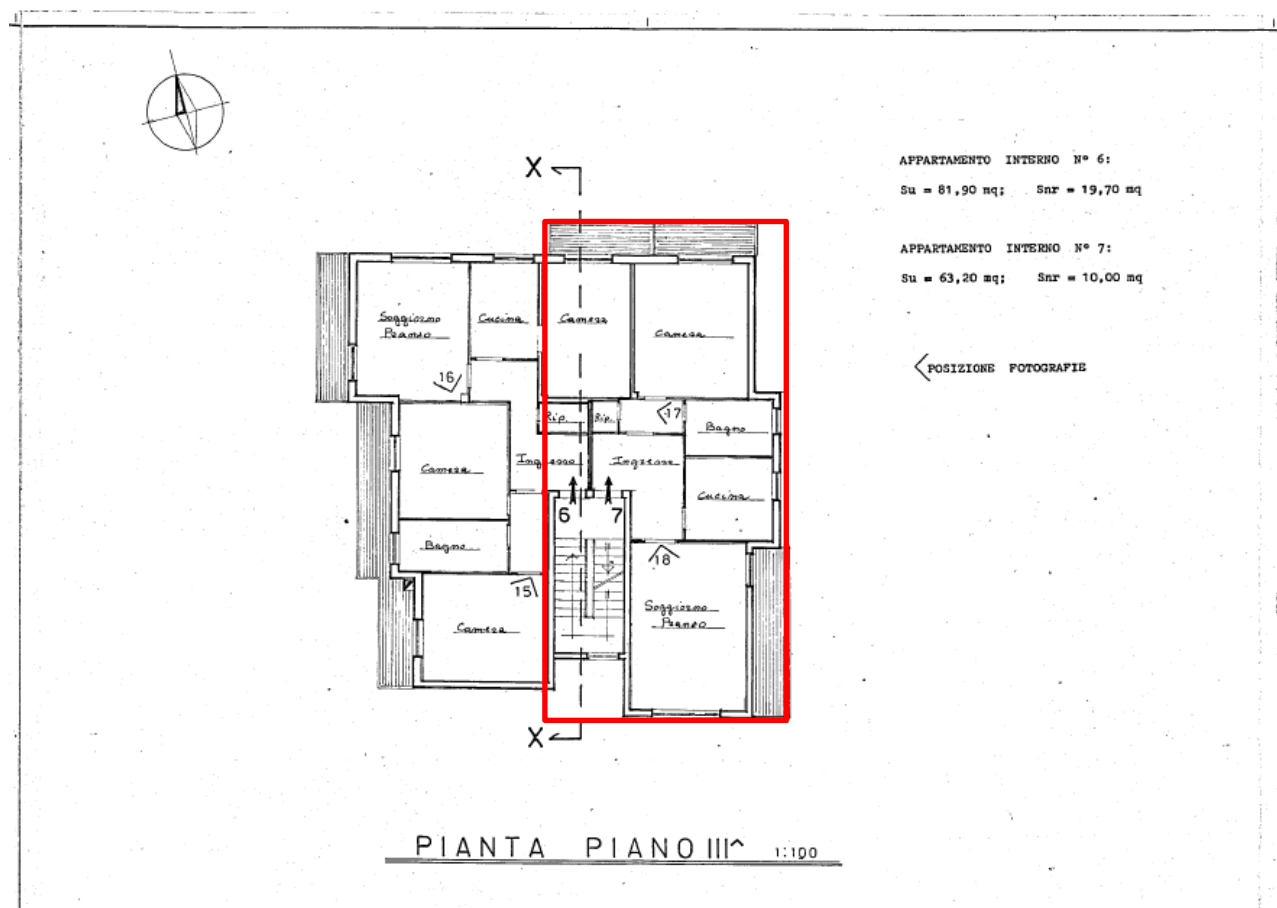
L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Aree urbanizzate;
- CTRN 2014;
- Decreti archeologici;
- Ex 1497.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per accertare la regolarità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha verificato la presenza dei titoli edilizi che legittimassero lo stato dei luoghi presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, presso il Municipio territorialmente competente e presso l'Ufficio Speciale Condono del Comune di Roma. Dagli approfondimenti condotti, è emerso che il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. In data 06/03/1986 è veniva presentata dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\* la domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante prot. 86/31531, relativa al fabbricato in parola. Più precisamente, la pratica recante sottonumero 1 veniva istruita per una superficie utile abitabile di 365,50 mq ed una superficie per servizi ed accessori di 218,50 mq. In particolare, tale istanza era riferibile a 5 abitazioni, distribuite al piano terra, 1° e 2°, oltre il piano interrato con superfici destinate ad attività non residenziali. La pratica recante sottonumero 2 veniva istruita per una superficie utile abitabile di 145,10 mq ed una superficie per servizi ed accessori di 69,30 mq, riferibili alle unità immobiliari del piano 3° ed ai sottotetti. La pratica recante sottonumero 3, diversamente, veniva istruita per una superficie ad uso non residenziale di 71,90 mq. Il fabbricato, nel suo complesso, è stato oggetto di n. 3 distinte concessioni in sanatoria riferibili a predette istanze, che di seguito si riepilogano:

- concessione in sanatoria 52266 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/1;
- concessione in sanatoria 52267 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/2;
- concessione in sanatoria 52268 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/3.



Estratto domanda in sanatoria

Premesso quanto sopra, la verifica della conformità dei luoghi, ovvero dello stato del cespite staggito, è stata condotta rispetto all'elaborato grafico allegato alle istanze in parola. Dai rilievi condotti è emersa una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio, ne consegue pertanto la regolarità edilizia dell'unità di cui trattasi.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha avuto modo di accertare che non risulta costituito un condominio tra le 7 unità immobiliari facenti parte del fabbricato, a cui appartiene il cespite staggito. Non risulta pertanto depositato un regolamento di condominio, dal quale poter accertare le eventuali parti comuni a tutti i proprietari di beni immobili ricompresi nel fabbricato. A riguardo si è appreso che la gestione di eventuali spese a carattere comune avviene tra i proprietari in maniera forfettaria, non essendo disponibili le tabelle millesimali. Non si ha evidenza, pertanto, di eventuali quote debitorie, riferibili al cespite staggito.

Elenco Allegati:

1. Allegato 1: rilievo fotografico;
2. Allegato 2: Municipio XI – Accesso agli atti
3. Allegato 3: Atto notaio Vincenzo Butera rep. 502324 del 04/10/1966
4. Allegato 4: Atto Notaio Paola Lanzillo rep 21904 del 12/02/2008
5. Allegato 5: Atto Notaio Mariangela Lacatena rep 4794 del 15/03/2021
6. Allegato 6: Ispezione ipotecaria
7. Allegato 7: Nota di trascrizione reg. gen. 83896 reg. part. 48201 del 07/07/2010
8. Allegato 8: Nota di trascrizione reg. gen. 20847 reg. part. 10914 del 19/02/2008
9. Allegato 9: Nota di trascrizione reg. gen. 92247 reg. part. 64174 del 12/07/2021
10. Allegato 10: Planimetria catastale storica sub 11
11. Allegato 11: Elaborato planimetrico particella 1118 piano S1, piano T
12. Allegato 12: Rilievo
13. Allegato 13: concessione in sanatoria n. 52266 del 03/09/1997
14. Allegato 14: concessione in sanatoria n. 52267 del 03/09/1997
15. Allegato 15: concessione in sanatoria n. 52268 del 03/09/1997
16. Allegato 16: visura catastale sub 1, sub 2, sub 3, sub 10, sub 11, sub 502, sub 507, sub 508, sub 512

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiale ed esperita un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Con riferimento all'immobile si è pervenuti alla cifra di €. 2.500,00 dai valori rilevati dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR ove si evince un valore per abitazioni di tipo civile di €. 2.450,00 e dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI ove si evince un valore minimo di €. 2.100,00 ed un valore massimo di €. 3.000,00. per eventuali chiarimenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Montelupo Fiorentino n. 102 Interno 7 Piano 3	77,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 193.750,00	100,00%	€ 193.750,00
				Valore di stima:	€ 193.750,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato: € 193.750,00  
Riduzione per assenza di vizi: € 9.687,50  
Valore piena proprietà immobile libero: € 184.062,50  
in c.t. **€ 185.000,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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.

Roma, li 30/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gravina Francesco



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento sito in Via Montelupo Fiorentino n. 102, Interno 7 Piano 3, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma, al fg 776 part 1118 sub 11 zona censuaria 5 cat. A/2 Classe 2 Consistenza 4 vani. L'appartamento si compone di ingresso, camera da letto, salone, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi. La distribuzione in pianta degli ambienti è adatta alla destinazione d'uso, con una separazione tra zona giorno e zona notte funzionale. L'appartamento ha un'esposizione su tre lati, con un orientamento nord-est che gli conferisce una buona luminosità complessiva. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione scadente, in relazione soprattutto all'assenza di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nel recente passato. Taluni componenti edilizi sono da ripristinare, anche per effetto del trasferimento di pregressi conduttori. L'appartamento ha una conformazione in pianta irregolare e si compone di ingresso, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, salone, bagno, cucina, oltre balconi. E' esposto su tre lati, con un orientamento nord-est che gli conferisce una buona luminosità complessiva. I pavimenti sono in ceramica monocottura di diversi tagli e dimensioni, verosimilmente di prima installazione. Ne fanno eccezione i pavimenti della cucina, che sono in gres porcellanato, evidentemente oggetto di un'installazione successiva. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ne fanno eccezione quelle del salone la cui finitura è in resina. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica monocottura. Gli infissi interni sono in legno e vetro mentre quelle esterni in alluminio, verosimilmente di prima installazione. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con frutti e prese distribuiti in maniera funzionale all'interno dei singoli ambienti, diversamente i corpi illuminanti non sono installati. I terminali dell'impianto di riscaldamento, funzionalmente autonomo, sono in alluminio verniciato bianco, all'apparenza in uno stato di conservazione buono. Riguardo gli impianti, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento atteso il distacco di tutte le utenze. In occasione dell'accesso lo Scrivente ha accertato che l'immobile risulta libero. L'accesso è stato acconsentito dai \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, comproprietari in parti uguali indivise del cespite staggito, insieme alla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Per accertare la regolarità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha verificato la presenza dei titoli edilizi che legittimassero lo stato dei luoghi presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, presso il Municipio territorialmente competente e presso l'Ufficio Speciale Condono del Comune di Roma. Dagli approfondimenti condotti, è emerso che il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. In data 06/03/1986 è veniva presentata dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\* la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante prot. 86/31531, relativa al fabbricato in parola. Più precisamente, la pratica recante sottnumero 1 veniva istruita per una superficie utile abitabile di 365,50 mq ed una superficie per servizi ed accessori di 218,50 mq. In particolare, tale istanza era riferibile a 5 abitazioni, distribuite al piano terra, 1° e 2°, oltre il piano interrato con superfici destinate ad attività non residenziali. La pratica recante sottnumero 2 veniva istruita per una superficie utile abitabile di 145,10 mq ed una superficie per servizi ed accessori di 69,30 mq, riferibili alle unità immobiliari del piano 3° ed ai sottotetti. La pratica recante sottnumero 3, diversamente, veniva istruita per una superficie ad uso non residenziale di 71,90 mq. Il fabbricato, nel suo complesso, è stato oggetto di n. 3 distinte concessioni in sanatoria riferibili a predette istanze, che di seguito si riepilogano: - concessione in sanatoria 52266 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/1; - concessione in sanatoria 52267 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/2; - concessione in sanatoria 52268 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/3. Premesso quanto sopra, la verifica della conformità dei luoghi, ovvero dello stato del cespite staggito, è stata condotta rispetto all'elaborato grafico allegato alle istanze in parola. Dai rilievi condotti è emersa una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio, ne consegue pertanto la regolarità edilizia dell'unità di cui trattasi.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Montelupo Fiorentino n. 102 Interno 7 Piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	9/27
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1118, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	77,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione scadente, in relazione soprattutto all'assenza di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nel recente passato. Taluni componenti edilizi sono da ripristinare, anche per effetto del trasferimento di pregressi conduttori.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento sito in Via Montelupo Fiorentino n. 102, Interno 7 Piano 3, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma, al fg 776 part 1118 sub 11 zona censuaria 5 cat. A/2 Classe 2 Consistenza 4 vani. L'appartamento si compone di ingresso, camera da letto, salone, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi. La distribuzione in pianta degli ambienti è adatta alla destinazione d'uso, con una separazione tra zona giorno e zona notte funzionale. L'appartamento ha un'esposizione su tre lati, con un orientamento nord-est che gli conferisce una buona luminosità complessiva. L'appartamento ha una conformazione in pianta irregolare e si compone di ingresso, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, salone, bagno, cucina, oltre balconi. È esposto su tre lati, con un orientamento nord-est che gli conferisce una buona luminosità complessiva. I pavimenti sono in ceramica monocottura di diversi tagli e dimensioni, verosimilmente di prima installazione. Ne fanno eccezione i pavimenti della cucina, che sono in gres porcellanato, evidentemente oggetto di un'installazione successiva. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ne fanno eccezione quelle del salone la cui finitura è in resina. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica monocottura. Gli infissi interni sono in legno e vetro mentre quelle esterni in alluminio, verosimilmente di prima installazione. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con frutti e prese distribuiti in maniera funzionale all'interno dei singoli ambienti, diversamente i corpi illuminanti non sono installati. I terminali dell'impianto di riscaldamento, funzionalmente autonomo, sono in alluminio verniciato bianco, all'apparenza in uno stato di conservazione buono. Riguardo gli impianti, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento atteso il distacco di tutte le utenze. Per accertare la regolarità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha verificato la presenza dei titoli edilizi che legittimassero lo stato dei luoghi presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, presso il Municipio territorialmente competente e presso l'Ufficio Speciale Condono del Comune di Roma. Dagli approfondimenti condotti, è emerso che il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. In data 06/03/1986 è veniva presentata dal **** omissis **** la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante prot. 86/31531, relativa al fabbricato in parola. Più precisamente, la pratica recante sottonumero 1 veniva istruita per una superficie utile abitabile di 365,50 mq ed una superficie per servizi ed accessori di 218,50 mq. In particolare, tale istanza era riferibile a 5 abitazioni, distribuite al piano terra, 1° e 2°, oltre il piano interrato con superfici destinate ad attività non residenziali. La pratica recante sottonumero 2 veniva istruita per una superficie utile abitabile di 145,10 mq ed una superficie per servizi ed accessori di 69,30 mq, riferibili alle unità immobiliari del piano 3° ed ai sottotetti. La pratica recante sottonumero 3, diversamente, veniva istruita per una superficie ad uso non residenziale di 71,90 mq. Il fabbricato, nel suo complesso, è stato oggetto di n. 3 distinte concessioni in sanatoria riferibili a predette istanze, che di seguito si riepilogano: - concessione in sanatoria 52266 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/1; - concessione in sanatoria 52267 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/2; - concessione in sanatoria 52268 del 03/09/1997, riferibile alla domanda prot. 86/31531/3. Premesso quanto sopra, la verifica della conformità dei luoghi, ovvero dello stato del cespite staggito, è stata condotta rispetto all'elaborato grafico allegato alle istanze in parola. Dai rilievi condotti è emersa una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio, ne consegue pertanto la regolarità edilizia dell'unità di cui trattasi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha accertato che l'immobile risulta libero. L'accesso è stato acconsentito dai **** omissis ****, comproprietari in parti uguali indivise del cespite staggito, insieme alla **** omissis ****.		