
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertusi Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 463/2024 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cingallegra, 16 , 00169, interno 4, piano 2 ...	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 463/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.520,00	16

INCARICO

In data 17/01/2025, il sottoscritto Ing. Bertusi Simonetta, con studio in Via Veientana, 97 - 00189 - Roma (RM), email s.bertusi@tiscali.it, PEC s.bertusi@pec.ording.roma.it, Tel. 3932131596, Fax 0699335016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cingallegra, 16 , 00169, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.87000155257556, 12.596160735341332)

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo popolare, al piano secondo, senza ascensore, composta di tre camere ed accessori. La palazzina di cui l'appartamento fa parte si trova in Via della Cingallegra, nel Municipio Roma V, che include quartieri dell'est della città come Torre Spaccata, Torre Maura. Urbanisticamente, è definita come una zona periferica consolidata, con una struttura mista tra edilizia pubblica e privata. Negli ultimi anni sono stati attivati vari interventi di rigenerazione urbana, con nuovi progetti residenziali e una maggiore attenzione alla vivibilità.

Quale ad esempio nella vicina zona di Torre Spaccata che rientra in alcuni Piani di Zona del Comune di Roma, utilizzati per programmare edilizia agevolata e sociale. Questi piani prevedono l'assegnazione di aree per la costruzione di case popolari, servizi, scuole e spazi verdi. Inoltre, nelle vicinanze si trovano aree classificate come parte del Piano di zona Torre Maura - C6, che, negli anni passati, ha introdotto sviluppo residenziale agevolato e infrastrutture urbane.

Servizi e trasporti

Ben servita da autobus e dalla Metro Linea C, la zona è ben collegata con il centro città e con le aree limitrofe

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cingallegra, 16 , 00169, interno 4, piano 2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con vano scala, distacchi su Via della Cingallegra, distacchi condominiali, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto di n.3 camere e accessori

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/01/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 1019 Particella 857 Subalterno 504
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ROMA (H501A) (RM)
Foglio 1019 Particella 857
Rendita: Euro 429,95
Rendita: Lire 832.500

Zona censuaria 6,
Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 4,5 vani
Foglio 1019 Particella 857 Subalterno 504
Indirizzo: VIA DELLA CINGALLEGRA n. 16 Interno 4 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte b): 85 m2

Intestati catastali

1. **** Omissis **** (CF PRTLSS75D04H501D)
nato a ROMA (RM) il 04/04/1975
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dal 10/04/2001
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 1019 Particella 857 Subalterno 504
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
del 09/10/1970 Pratica n. 370804 in atti dal 10/04/2001
UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
(n. 94130.1/1970)

Indirizzo

dal 10/04/2001
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 1019 Particella 857 Subalterno 504
VIA DELLA CINGALLEGRA n. 16 Interno 4 Piano 2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
del 09/10/1970 Pratica n. 370804 in atti dal 10/04/2001
UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
(n. 94130.1/1970)

Dati di classamento dal 10/04/2001

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 1019 Particella 857 Subalterno 504
Rendita: Euro 429,95
Rendita: Lire 832.500
Zona censuaria 6
Categoria A/4c), Classe 5, Consistenza 4,5 vani
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
del 09/10/1970 Pratica n. 370804 in atti dal 10/04/2001
UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
(n. 94130.1/1970) Notifica in corso con protocollo n. 470494 del 15/05/2001
Dati di superficie
dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 1019 Particella 857 Subalterno 504

Totale: 89 m2

Totale escluse aree scoperte : 85 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

09/10/1970, prot. n. 94130

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1019 Particella 857 Sub. 504

1. **** Omissis **** (CF MZZGST35E14H501Y)

nato a ROMA (RM) il 14/05/1935

dal 09/10/1970 al 05/03/1982

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. **** Omissis ****

(CF VNDMRA37A68E723Q)

nata a LUCO DEI MARSI (AQ) il 28/01/1937

dal 09/10/1970 al 05/03/1982

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

del 09/10/1970 Pratica n. 370804 in atti dal 10/04/2001

UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

(n. 94130.1/1970)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

MORTE) del 05/03/1982 - SUCCESSIONE Voltura n.

6990.1/1982 - Pratica n. RM1021531 in atti dal

14/12/2006

1. **** Omissis **** (CF MZZDNL64P63H501Z)

nata a ROMA (RM) il 23/09/1964

dal 05/03/1982 al 08/02/1999

Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)

2. **** Omissis **** (CF MZZLRA73D67H501Z)

nata a ROMA (RM) il 27/04/1973

dal 05/03/1982 al 08/02/1999

Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)

3. **** Omissis ****

(CF MZZLDN62A70H501N)

nata a ROMA (RM) il 30/01/1962

dal 05/03/1982 al 08/02/1999

Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)

4. **** Omissis ****

(CF VNDMRA37A67E723O)

nata a LUCO DEI MARSI (AQ) il 27/01/1937

dal 05/03/1982 al 08/02/1999

Diritto di: Proprieta' per 6/9 (deriva dall'atto 2)

1. **** Omissis ****

(CF CCRMNL72L59H501X)

nata a ROMA (RM) il 19/07/1972

dal 08/02/1999 al 23/12/2010

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

2. **** Omissis **** (CF FRRLEI65E03H399Q)

nato a ROCCA DI BOTTE (AQ) il 03/05/1965

dal 08/02/1999 al 23/12/2010

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

1. **** Omissis **** (CF PRTLSS75D04H501D) nato a ROMA (RM) il 04/04/1975

dal 23/12/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

3. Atto del 08/02/1999 Pubblico ufficiale CIMMINO

TULLIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 27064

COMPRAVENDITA Voltura n. 17474.1/1999 - Pratica n. 370804 in atti dal 10/04/2001

4. Atto del 23/12/2010 Pubblico ufficiale CERINI

CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 214851

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 93203.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/12/2010

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	857	504		A4		4,5 vani	89 mq	429,95 €	2	

Corrispondenza catastale

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

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

del 09/10/1970 Pratica n. 370804 in atti dal 10/04/2001

UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

(n. 94130.1/1970)

PRECISAZIONI

Nella nota di trascrizione atto di acquisto del 28.12.2010 è testualmente riportato:

"LA PARTE VENDITRICE PRECISA, CHE, A ROTAZIONE, ALL'APPARTAMENTO IN OGGETTO COMPETE IL DIRITTO DI PARCHEGGIO SULL'AREA CONDOMINIALE CUI SI ACCEDE TRAMITE CANCELLO". Il posto auto però, anche se è menzionato nella provenienza non è nella consistenza pignorata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in normali condizioni tuttavia sono presenti finiture ormai datate, decorose ma non di pregio.

Sulle terrazze esterne, aggettanti circa 1 metro dal corpo di fabbrica dell'edificio, si riscontra una notevole pendenza in direzione esterna che, secondo il parere della scrivente, necessita di essere attenzionata onde valutare la necessità o meno di eventuale intervento di consolidamento del piano di calpestio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un fabbricato costituito dai piani: interrato, terra, primo, secondo e terzo con copertura piana-lastrico solare. La struttura portante è costituita da muro alla romana per i piani interrato e terra e da blocchetti di tufo per i piani successivi. I solai sono di tipo misto in c.a. e laterizio.

L'appartamento è dotato di tutte le utenze. Gli impianti sono di recente fattura ma realizzati in autocostruzione e privi di certificazione di conformità. E' presente impianto autonomo di riscaldamento con produzione dell'acqua calda sanitaria.

Pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti trattate con tecnica spugnata o spatolato realizzate dallo stesso proprietario. Nelle camere da letto e nel soggiorno sono presenti condizionatori monosplit con macchina esterna

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA CINGALLEGRA, 16 , 00169, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile è attualmente occupato "senza titolo" da una nipote del debitore con un figlio di pochi mesi. Tra il proprietario e la nipote è stato riferito che sussiste un tacito accordo per cui la stessa provvede in sua vece alle rate del mutuo in cambio dell'alloggio, occupandosi anche delle spese per la manutenzione e gestione del bene. Infatti il debitore trovandosi in momentanea difficoltà, dopo la comunicazione di decadenza del beneficio del termine del 19 gennaio 2024, attraverso il citato accordo con la parente, ha concordato con la stessa di subentrare per suo conto nel pagamento. La Signora abitando detto immobile con il figlio di pochi mesi ha provveduto a pagare le rate di mutuo come da ricevute di bonifici bancari corrispondendo un importo di € 5.161,25 e rendendosi disponibile a continuare a pagare le rate del mutuo. In atti è stata depositata anche la rata corrispondente al periodo di aprile maggio 2025

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel ventennio in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta nei registri immobiliari di Roma 1 in data 28 dicembre 2010 ai numeri 155886/35325, per la somma complessiva di € 71.820,00 a garanzia della somma di € 47.880, durata anni 20 a favore di Unicredit SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro il Sig. **** Omissis **** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ricevuto dal notaio Cerini Claudio di Roma, in data 23.12.2010, repertorio 214852/64211, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'immobile oggetto della presente certificazione

-verbale di pignoramento immobili trascritto nei registri immobiliari di Roma 1 in data 16 maggio 2024 ai numeri 58756/44738, a favore di Ticino SPV srl con sede in Roma, codice fiscale 16030641001 e controil signor **** Omissis ****, notificato UNEP Tribunale di Roma in data 23 aprile 2024, repertorio 14961, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente all'immobile oggetto della presente certificazione

- il bene è pervenuto in piena proprietà per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni, al Sig. **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cerini Claudio di Roma il 28 dicembre 2010 ai nn. 155885/93203, dai **** Omissis ****, nato a Rocca di Botte (AQ), il 3 maggio 1965, codice fiscale FRRLEI65E03H399Q e **** Omissis ****, nata a Roma il 19 luglio 1972, codice fiscale CCRMNL72L59H501X

-Il bene sopra descritto è pervenuto in piena proprietà per la quota di 1/2 (ciascuno) di proprietà in regime di separazione di beni, ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Cimmino Tullio di Roma, in data 8 febbraio 1999, repertorio n. 27064, trascritto nei registri immobiliari di Roma 1 il 10 febbraio 1999 ai nn. 8971/5786, dai Sig.ri Venditti Maria, nata a Luco dei Marsi (AQ), il 28 gennaio 1937, codice fiscale VNDMRA37A68E723Q; **** Omissis ****, nata a Roma il 30 01 1962, codice fiscale MZZLDN62A70H501N; **** Omissis ****, nata a Roma il 23 settembre 1964, c.f. MZZDNL64P63H501Z e **** Omissis ****, nata a Roma il 27 aprile 1973, c.f. MZZLRA73D67H501Z

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1ISCRIZIONE del 15/07/2008 - Registro Particolare 18424 Registro Generale 87775
Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 56472/13900 del 10/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 601 del 04/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/12/2010. Cancellazione totale eseguita in data 02/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2TRASCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare 93203 Registro Generale 155885
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 214851/64210 del 23/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3ISCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare 35325 Registro Generale 155886
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 214852/64211 del 23/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4TRASCRIZIONE del 16/05/2024 - Registro Particolare 44738 Registro Generale 58756
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 14961 del 23/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nel ventennio in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta nei registri immobiliari di Roma 1 in data 28 dicembre 2010 ai numeri 155886/35325, per la somma complessiva di € 71.820,00 a garanzia della somma di € 47.880, durata anni 20 a favore di Unicredit SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro il Sig. **** Omissis **** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ricevuto dal notaio Cerini Claudio di Roma, in data 23.12.2010, repertorio 214852/64211, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'immobile oggetto della presente certificazione

-verbale di pignoramento immobili trascritto nei registri immobiliari di Roma 1 in data 16 maggio 2024 ai numeri 58756/44738, a favore di Tcino SPV srl con sede in Roma, codice fiscale 16030641001 e controil signor **** Omissis ****, notificato UNEP Tribunale di Roma in data 23 aprile 2024, repertorio 14961, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente all'immobile oggetto della presente certificazione

- il bene è pervenuto in piena proprietà per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni, al Sig. **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cerini Claudio di Roma il 28 dicembre 2010 ai nn. 155885/93203, dai Sig.ri **** Omissis ****, nato a Rocca di Botte (AQ), il 3 maggio 1965, codice fiscale FRRLEI65E03H399Q e **** Omissis ****, nata a Roma il 19 luglio 1972, codice fiscale CCRMNL72L59H501X

-Il bene sopra descritto è pervenuto in piena proprietà per la quota di 1/2 (ciascuno) di proprietà in regime di separazione di beni, ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Cimmino Tullio di Roma, in data 8 febbraio 1999, repertorio n. 27064, trascritto nei registri immobiliari di Roma 1 il 10 febbraio 1999 ai nn. 8971/5786, dai Sig.ri **** Omissis ****, nata a Luco dei Marsi (AQ), il 28 gennaio 1937, codice fiscale VNDMRA37A68E723Q; **** Omissis ****, nata a Roma il 30 01 1962, codice fiscale MZZLDN62A70H501N; **** Omissis ****, nata a Roma il 23 settembre 1964, c.f. MZZDNL64P63H501Z e **** Omissis ****, nata a Roma il 27 aprile 1973, c.f. MZZLRA73D67H501Z

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è in Via della Cingallegra che si trova nel Municipio Roma V, nella zona di Torre Spaccata, nel Municipio Roma V, nel quartiere di Torre Maura. Questo municipio copre una vasta area nella parte est di Roma e include quartieri come Alessandrino, Centocelle, Torre Maura e appunto Torre Spaccata.

Nella fattispecie trattasi di zona B2 di PRG VARIANTE GENERALE "PIANO DELLE CERTEZZE" ZONA B2 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI ESISTENTI

La zona B2, che è una delle categorie della "Città consolidata" e riguarda aree già urbanizzate, le NTA stabiliscono detti interventi: in particolare, la dicitura "conservazione dei volumi e delle superfici esistenti" significa che:

- non è consentito aumentare la volumetria
- devono essere mantenute le superfici attuali degli edifici
- sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo
- eventuali modifiche devono rispettare le sagome e le altezze esistenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione dell'edificio di cui l'appartamento fa parte è avvenuta in assenza delle prescritte autorizzazioni. Successivamente, previa domanda di condono registrata presso l'UCE del Comune di Roma in data 10 marzo 1986, prot. 86/000034194/000, è stata rilasciata dallo stesso Comune di Roma la concessione edilizia in sanatoria n. 94967 in data 2 marzo 1998. L'istanza è stata presentata dai precedenti proprietari **** Omissis **** e altri comproprietari. La concessione in sanatoria ha autorizzato mq 68,12 residenziale e mq 12,65 non residenziale. Anno di ultimazione 1968. Oblazione interamente versata.

Il bene è conforme all'ottenuta sanatoria

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

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

Sulla base di quanto riferito le spese condominiali riguardano la pulizia delle scale e la luce il cui importo è intorno ad € 25 mensili. Le spese riguardanti l'acqua centralizzata dipende dal consumo annuale riferito dal singolo contatore ed è dell'ordine di circa 50 o 70 euro/anno

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 della Cingallegra, 16 , 00169, interno 4, piano 2
Abitazione di tipo popolare, al piano secondo, senza ascensore, composta di tre camere ed accessori. La palazzina di cui l'appartamento fa parte si trova in Via della Cingallegra, nel Municipio Roma V, che include quartieri dell'est della città come Torre Spaccata, Torre Maura. Urbanisticamente, è definita come una zona periferica consolidata, con una struttura mista tra edilizia pubblica e privata. Negli ultimi anni sono stati attivati vari interventi di rigenerazione urbana, con nuovi progetti residenziali e una maggiore attenzione alla vivibilità. Quale ad esempio nella vicina zona di Torre Spaccata che rientra in alcuni Piani di Zona del Comune di Roma, utilizzati per programmare edilizia agevolata e sociale. Questi piani prevedono l'assegnazione di aree per la costruzione di case popolari, servizi, scuole e spazi verdi. Inoltre, nelle vicinanze si trovano aree classificate come parte del Piano di zona Torre Maura - C6, che, negli anni passati, ha introdotto sviluppo residenziale agevolato e infrastrutture urbane. Servizi e trasporti Ben servita da autobus e dalla Metro Linea C, la zona è ben collegata con il centro città e con le aree limitrofe
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 857, Sub. 504, Categoria A4Valore di stima del bene: € 186.900,00
Utilizzato metodo comparativo di stima su base dati OMI del semestre in corso di riferimento. In merito alle motivazioni si noti che trattasi di bene a carattere economico, privo di ascensore, in contesto popolare. All'interno di palazzina realizzata senza titolo e successivamente regolarmente condonata. Attualmente occupata dalla nipote del proprietario con figlio di pochi mesi. Alla luce di tali considerazioni al contorno, per il prezzo al mq si è ritenuto equo indicare quale valore unitario un importo compreso tra il valore di mezzo e il valore minimo degli immobili effettivamente giunti a transazione nel semestre di riferimento

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Cingallegra, 16 , 00169, interno 4, piano 2	89,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 186.900,00	100,00%	€ 186.900,00
Valore di stima:					€ 186.900,00

Valore di stima: € 186.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Indennità di rischio per eventuali passività o problematiche attualmente non riscontrate	10,00	%
Indennità per eventuale intervento di consolidamento statico delle terrazze di cui allo stato attuale si rileva consistente pendenza esterna	10,00	%

Valore finale di stima: € 149.520,00

Il metodo di stima utilizzato su base dati OMI per comparazione diretta con immobili simili effettivamente giunti a transazione. Trattasi di immobile di carattere economico sito in contesto popolare, privo di ascensore, con posto auto a rotazione mensile. Si nota l'esigenza condominiale di provvedere al rifacimento dei frontalini dei terrazzi aggettanti, questi ultimi caratterizzati da eccessiva pendenza di cui si ravvisa l'eventuale necessità di messa in sicurezza e/o consolidamento previo verifica strutturale

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 25/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertusi Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali

✓ Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cingallegra, 16 , 00169, interno 4, piano 2
Abitazione di tipo popolare, al piano secondo, senza ascensore, composta di tre camere ed accessori. La palazzina di cui l'appartamento fa parte si trova in Via della Cingallegra, nel Municipio Roma V, che include quartieri dell'est della città come Torre Spaccata, Torre Maura. Urbanisticamente, è definita come una zona periferica consolidata, con una struttura mista tra edilizia pubblica e privata. Negli ultimi anni sono stati attivati vari interventi di rigenerazione urbana, con nuovi progetti residenziali e una maggiore attenzione alla vivibilità. Quale ad esempio nella vicina zona di Torre Spaccata che rientra in alcuni Piani di Zona del Comune di Roma, utilizzati per programmare edilizia agevolata e sociale. Questi piani prevedono l'assegnazione di aree per la costruzione di case popolari, servizi, scuole e spazi verdi. Inoltre, nelle vicinanze si trovano aree classificate come parte del Piano di zona Torre Maura - C6, che, negli anni passati, ha introdotto sviluppo residenziale agevolato e infrastrutture urbane. Servizi e trasporti ben servita da autobus e dalla Metro Linea C, la zona è ben collegata con il centro città e con le aree limitrofe

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 857, Sub. 504, Categoria A4

Destinazione urbanistica: L'immobile è in Via della Cingallegra che si trova nel Municipio Roma V, nella zona di Torre Spaccata, nel Municipio Roma V, nel quartiere di Torre Maura. Questo municipio copre una vasta area nella parte est di Roma e include quartieri come Alessandrino, Centocelle, Torre Maura e appunto Torre Spaccata. Nella fattispecie trattasi di zona B2 di PRG VARIANTE GENERALE "PIANO DELLE CERTEZZE" ZONA B2 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI ESISTENTI La zona B2, che è una delle categorie della "Città consolidata" e riguarda aree già urbanizzate, le NTA stabiliscono detti interventi: in particolare, la dicitura "conservazione dei volumi e delle superfici esistenti" significa che: - non è consentito aumentare la volumetria - devono essere mantenute le superfici attuali degli edifici - sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo - eventuali modifiche devono rispettare le sagome e le altezze esistenti

Prezzo base d'asta: € 149.520,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 463/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.520,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Cingallegra, 16 , 00169, interno 4, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 857, Sub. 504, Categoria A4	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in normali condizioni tuttavia sono presenti finiture ormai datate, decorose ma non di pregio. Sulle terrazze esterne, aggettanti circa 1 metro dal corpo di fabbrica dell'edificio, si riscontra una notevole pendenza in direzione esterna che, secondo il parere della scrivente, necessita di essere attenzionata onde valutare la necessità o meno di eventuale intervento di consolidamento del piano di calpestio		
Descrizione:	Abitazione di tipo popolare, al piano secondo, senza ascensore, composta di tre camere ed accessori. La palazzina di cui l'appartamento fa parte si trova in Via della Cingallegra, nel Municipio Roma V, che include quartieri dell'est della città come Torre Spaccata, Torre Maura. Urbanisticamente, è definita come una zona periferica consolidata, con una struttura mista tra edilizia pubblica e privata. Negli ultimi anni sono stati attivati vari interventi di rigenerazione urbana, con nuovi progetti residenziali e una maggiore attenzione alla vivibilità. Quale ad esempio nella vicina zona di Torre Spaccata che rientra in alcuni Piani di Zona del Comune di Roma, utilizzati per programmare edilizia agevolata e sociale. Questi piani prevedono l'assegnazione di aree per la costruzione di case popolari, servizi, scuole e spazi verdi. Inoltre, nelle vicinanze si trovano aree classificate come parte del Piano di zona Torre Maura - C6, che, negli anni passati, ha introdotto sviluppo residenziale agevolato e infrastrutture urbane. Servizi e trasporti Ben servita da autobus e dalla Metro Linea C, la zona è ben collegata con il centro città e con le aree limitrofe		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato "senza titolo" da una nipote del debitore con un figlio di pochi mesi. Tra il proprietario e la nipote è stato riferito che sussiste un tacito accordo per cui la stessa provvede in sua vece alle rate del mutuo in cambio dell'alloggio, occupandosi anche delle spese per la manutenzione e gestione del bene. Infatti il debitore trovandosi in momentanea difficoltà, dopo la comunicazione di decadenza del beneficio del termine del 19 gennaio 2024, attraverso il citato accordo con la parente, ha concordato con la stessa di subentrare per suo conto nel pagamento. La Signora abitando detto immobile con il figlio di pochi mesi ha provveduto a pagare le rate di mutuo come da ricevute di bonifici bancari corrispondendo un importo di € 5.161,25 e rendendosi disponibile a continuare a pagare le rate del mutuo. In atti è stata depositata anche la rata corrispondente al periodo di aprile maggio 2025		