

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1373/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXX

contro

XXXXXXX

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1 .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	7
Parti Comuni.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	8

Formalità pregiudizievoli.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	9
Normativa urbanistica.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	9
Regolarità edilizia.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14



All'udienza del 11/03/2024, 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 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1**

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Torrino sud, ubicato nel quadrante sud della capitale, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via del Mare a ovest e via Cristoforo Colombo e via Pontina a est, ricadente nel Municipio IX. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 6-7 piani fuori terra, ed è sufficientemente collegata con il vicino quartiere E.U.R. da linee di autobus di superficie.

Lo stabile che ospita l'appartamento in esame è un fabbricato a torre a 9 piani fuori terra, distinto con la lettera "D", con il piano terra destinato a piano pilotis e i piani superiori ad abitazione, facente parte di un complesso di fabbricati con accesso pedonale dal 230 di via Mar della Cina e accesso carrabile dal civico 142 della medesima via.

La tipologia è quella tipica di una fabbricato residenziale degli anni 80, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, logge coperte e piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in intonaco. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano primo della scala "B", distinto con l'interno 1 così composto: soggiorno, cucinotto, una camera da letto, un bagno e un balcone. La pavimentazione del soggiorno è in monocottura 30x30, del cucinotto e del bagno in monocottura e in camera da letto in parquet; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle fino a un'altezza di m. 2,00; gli infissi esterni delle camere e del soggiorno sono in legno a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Normale lo stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1**

Si tratta del box di pertinenza dell'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare. Si accede da civico 142 di via Mar della Cina; il pavimento è in cemento industriale ed è chiuso da una serranda metallica.

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 Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento confina con appartamento scala "B" interno 3, appartamento scala "A" interno 1, chiostrina, distacco, salvo altri.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1

Il box confina con intercapedine, spazio di manovra, box n. 9B, box n. 25B.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,46 mq	55,96 mq	1	55,96 mq	2,83 m	1
Balcone scoperto	7,18 mq	7,18 mq	0,35	2,51 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	863	326	20	6	A3	1	3	61 mq	364,1 €	1	

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	863	326	69	6	C6	13	17	19 mq	79,9 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1**

Il fabbricato fa parte di un complesso di fabbricati denominato "  
", che si occupa esclusivamente delle parti comuni tra i vari fabbricati quali aree verdi, viali pedonali e viali carrabili.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1**

Il compendio è occupato dalla madre del debitore esecutato con contratto di locazione abitativa agevolata ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98, registrato il 07-08-2017, con durata di sei anni con rinnovo automatico per altri due. Tenuto conto che è trascorso il termine del sesto anno, senza che vi sia stata disdetta, il contratto risulta rinnovato di ulteriori due anni (fino al 31 luglio 2025).

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/06/2015  
Reg. gen. 64894 - Reg. part. 10554  
Importo: € 120.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 60.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 23/01/2018  
Reg. gen. 7965 - Reg. part. 68887  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 274.611,59

##### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2023  
Reg. gen. 5206 - Reg. part. 3635  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/06/2015  
Reg. gen. 64894 - Reg. part. 10554  
Importo: € 120.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 60.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 23/01/2018  
Reg. gen. 7965 - Reg. part. 68887  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 274.611,59

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2023  
Reg. gen. 5206 - Reg. part. 3635  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1**

Il fabbricato ricade in zona "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1

Il fabbricato che ospita l'appartamento in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 244/C del 20 febbraio 1982, e successive Concessioni di variante 1041/C del 24 luglio 1985 e 111/C del 16 febbraio 1987.

Non risulta sia stato richiesto dal costruttore il Certificato di Abitabilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto autorizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 230, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR DELLA CINA 142, EDIFICIO D, INTERNO 1B, PIANO S1

L'amministratore del condominio ha riportato delle morosità complessive pari a € 5.363,21, come da comunicazione che si allega.

L'amministratore del ha riportato delle morosità pari a € 462,07 come da prospetto che si allega.

## 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 Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Torrino sud, ubicato nel quadrante sud della capitale, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via del Mare a ovest e via Cristoforo Colombo e via Pontina a est, ricadente nel Municipio IX. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 6-7 piani fuori terra, ed è sufficientemente collegata con il vicino quartiere E.U.R. da linee di autobus di superficie. Lo stabile che ospita l'appartamento in esame è un fabbricato a torre a 9 piani fuori terra, distinto con la lettera "D", con il piano terra destinato a piano pilotis e i piani superiori ad abitazione, facente parte di un complesso di fabbricati con accesso pedonale dal 230 di via Mar della Cina e accesso carrabile dal civico 142 della medesima via. La tipologia è quella tipica di un fabbricato residenziale degli anni 80, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, logge coperte e piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in intonaco. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano primo della

scala "B", distinto con l'interno 1 così composto: soggiorno, cucinotto, una camera da letto, un bagno e un balcone. La pavimentazione del soggiorno è in monocottura 30x30, del cucinotto e del bagno in monocottura e in camera da letto in parquet; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle fino a un'altezza di m. 2,00; gli infissi esterni delle camere e del soggiorno sono in legno a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Normale lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 326, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 146.175,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di sostanziale stabilità, tenuto conto che, dopo la diminuzione del numero delle compravendite dovuto all'aumento dei tassi d'interesse dei mutui fondiari vi sono segnali di ripresa per il 2025. 2) l'immobile è ubicato in una zona periferica residenziale (quartiere Torrino sud) del quadrante sud della capitale, ben dotata di tutti i servizi e sufficientemente collegata con l'EUR.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Periferica/MOSTACCIANO, Codice di Zona D82, abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.050,00 a €/mq. 2.900,00; box in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.400,00. 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 sostanzialmente aderente alla media tra i valori unitari sopra riportati per la categoria catastale A/3, pari a €/mq. 2.500,00, mentre, per il box, tenuto conto della comodità di avere un ampio box di pertinenza si ritiene di assegnare il valore massimo pari a €/mq. 1.400,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1

Si tratta del box di pertinenza dell'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare. Si accede da civico 142 di via Mar della Cina; il pavimento è in cemento industriale ed è chiuso da una serranda metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 326, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di sostanziale stabilità, tenuto conto che, dopo la diminuzione del numero delle compravendite dovuto all'aumento dei tassi d'interesse dei mutui fondiari vi sono segnali di ripresa per il 2025. 2) l'immobile è ubicato in una zona periferica residenziale (quartiere Torrino sud) del quadrante sud della capitale, ben dotata di tutti i servizi e sufficientemente collegata con l'EUR.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Periferica/MOSTACCIANO, Codice di Zona D82, abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.050,00 a €/mq. 2.900,00; box in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.400,00. 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 sostanzialmente aderente alla media tra i valori unitari sopra riportati per la categoria catastale A/3, pari a €/mq. 2.500,00, mentre, per il box, tenuto conto della comodità di avere un ampio box di pertinenza si ritiene di assegnare il valore massimo pari a €/mq. 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1	58,47 mq	2.500,00 €/mq	€ 146.175,00	100,00%	€ 146.175,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 167.175,00

Valore di stima: € 167.175,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%

**Valore finale di stima: € 150.000,00**

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 18/09/2024

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

01 Atto di provenienza

02 Concessioni edilizie

03 Stralcio progetto

04 Rilievo planimetrico

05 Rilievo fotografico

06 Estratto di mappa catastale

07 Visure catastali

08 Planimetrie catastali

09 Contratto di locazione

10 Comunicazione amministratore condominio

11 Comunicazione amministratore supercondominio

12 Elenco formalità

13 Perizia formato privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 230, edificio D, scala B, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Torrino sud, ubicato nel quadrante sud della capitale, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via del Mare a ovest e via Cristoforo Colombo e via Pontina a est, ricadente nel Municipio IX. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 6-7 piani fuori terra, ed è sufficientemente collegata con il vicino quartiere E.U.R. da linee di autobus di superficie. Lo stabile che ospita l'appartamento in esame è un fabbricato a torre a 9 piani fuori terra, distinto con la lettera "D", con il piano terra destinato a piano pilotis e i piani superiori ad abitazione, facente parte di un complesso di fabbricati con accesso pedonale dal 230 di via Mar della Cina e accesso carrabile dal civico 142 della medesima via. La tipologia è quella tipica di un fabbricato residenziale degli anni 80, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, logge coperte e piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in intonaco. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano primo della scala "B", distinto con l'interno 1 così composto: soggiorno, cucinotto, una camera da letto, un bagno e un balcone. La pavimentazione del soggiorno è in monocottura 30x30, del cucinotto e del bagno in monocottura e in camera da letto in parquet; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle fino a un'altezza di m. 2,00; gli infissi esterni delle camere e del soggiorno sono in legno a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Normale lo stato di manutenzione.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 326, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3"

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 142, edificio D, interno 1B, piano S1  
Si tratta del box di pertinenza dell'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare. Si accede da civico 142 di via Mar della Cina; il pavimento è in cemento industriale ed è chiuso da una serranda metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 326, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3"

**Prezzo base d'asta: € 150.000,00**