

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1103/2022 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9

In data 12/06/2023, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 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 Pescosolido 76, edificio 1, scala A, interno 28, piano 8

## DESCRIZIONE

Appartamento sito nel quadrante est di Roma, zona Ponte Mammolo, e ubicato a ridosso della via Tiburtina all'altezza di Viale Palmiro Togliatti. E' composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre un balcone con affaccio dalla zona giorno.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pescosolido 76, edificio 1, scala A, interno 28, piano 8

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

l'appartamento confina per due lati con altri appartamenti di cui all'int.29 e 27, con vano scala e con distacco verso via Pescosolido, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,70 m	8
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				60,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,63 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1984 al 28/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 603, Part. 156, Sub. 26, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,98 Piano 8
Dal 28/02/2002 al 11/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 603, Part. 156, Sub. 26, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 659,77 Piano 8
Dal 11/01/2004 al 07/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 603, Part. 156, Sub. 26, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 659,77 Piano 8
Dal 07/06/2007 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 603, Part. 156, Sub. 26, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 659,77

nei passaggi catastali mancherebbe l'annotazione della proprietà della società di cartolarizzazione S.C.I.P. la quale a sua volta avrebbe acquistato il 14.12.2001 i beni del fabbricato dall' INAIL. Anche quest'ultimo ente non risulta dalle evidenze catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	156	26	5	A3	3	3,5	59 mq	659,77 €	8	

## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti risulta parzialmente difforme dallo stato dei luoghi, come meglio descritto nell'apposita sezione sulla regolarità edilizia.

## PRECISAZIONI

nessuna

## PATTI

nessuna notizia in merito

## STATO CONSERVATIVO

alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 02.10.2023 e 29.09.2025, l'immobile risultava abitato ed in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

sono parti comuni quelle indicate nel regolamento di condominio allegato

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato ove insiste il bene oggetto di stima è stato realizzato nei primi anni '80 con tecnologia in cemento armato e tamponature in laterizio, rifinito esternamente ad intonaco tinteggiato. L'appartamento risulta internamente ben rifinito, con pavimenti ceramici, rivestimenti nel wc in ceramica, e muri ovunque tinteggiati. gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas e radiatori privi di valvole termostatiche. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il sottoscritto esperto non ha potuto reperire le certificazioni degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo avvenuto in data 02.10.2023 e successivamente in data 29.09.2025, l'immobile era occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di risiedervi con i familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2001 al 28/02/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/03/2002	29462	19277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2002 al 11/01/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma	21/03/2002	29465	19280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2004 al 07/06/2007	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2007 al 08/11/2023	**** Omissis ****	AGENZIA ENTRATE ROMA 4	22/06/2004	10	290
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

con atto del notaio Massimo De Santis del 25.07.2005, rep. n. 12990, trascritto il 21.09.2005 ai nn. 127116/75707, si è proceduto all'accettazione tacita da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'eredità della de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In detto atto si specifica che la denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta registrata presso l'ufficio delle Entrate di Roma 4 il 22.06.2004 al n. 10 vol. 290. Non si rileva la trascrizione della denuncia di successione presso i registri immobiliari di Roma 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 14/06/2007  
Reg. gen. 110446 - Reg. part. 27958  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2022  
Reg. gen. 128623 - Reg. part. 90517  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA il 17/06/2025  
Reg. gen. 76881 - Reg. part. 56241  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG COMUNE DI ROMA:

Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, non individuato nella Carta per la Qualità

PTPR REGIONE LAZIO:

TAV A: paesaggi degli insediamenti urbani

TAV B: aree urbanizzate del PTPR

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato risulta edificato in forza di licenza edilizia 276/c del 08.02.1984 (variante finale a precedente licenza 1549/c del 25.10.1982). Risulta rilasciato certificato di abitabilità n. 86 del 09.05.1985.

L'immobile oggetto di stima allo stato attuale risulta parzialmente difforme dagli elaborati del progetto concessionato, a causa di opere di diversa distribuzione interna per i quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

in data 09.10.2025, come da estratti conto in allegato, emergono debiti pari ad € 1098,29 nei confronti del Condominio ed € 221,40 nei confronti del Supercondominio

## 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 Pescosolido 76, edificio 1, scala A, interno 28, piano 8

Appartamento sito nel quadrante est di Roma, zona Ponte Mammolo, e ubicato a ridosso della via Tiburtina all'altezza di Viale Palmiro Togliatti. E' composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre un balcone con affaccio dalla zona giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 156, Sub. 26, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 175.827,00

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 passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale 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.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo,

laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 2 Fascia/zona: Periferica/PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA) Codice zona: D48 Microzona: 69 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale Valore Mercato (€/mq) Min 2300 Max 3400.

Il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti conforme alla realtà di VIA PESCOSOLIDO e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, i coefficienti dovuti alla ubicazione, al discreto stato del fabbricato il buono stato dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia un valore medio della forbice OMI di riferimento, ovvero €/mq 2900.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Pescosolido 76, edificio 1, scala A, interno 28, piano 8	60,63 mq	2.900,00 €/mq	€ 175.827,00	100,00%	€ 175.827,00
Valore di stima:					€ 175.827,00

Valore di stima: € 175.827,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (INCLUSI DIRITTI, SANZIONE E SPESE TECNICHE)	3500,00	€
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	10,00	%

**Valore finale di stima: € 154.744,30**

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 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Coppari Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1-VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 2-PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 3-ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 4-NOTE CONSERVATORIA
- ✓ Altri allegati - 5-ACCESSO ATTI DPAU
- ✓ Altri allegati - 6-ACCESSO ATTI MUNICIPIO IV
- ✓ Altri allegati - 7-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 8-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 9-ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - 10-APE