

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1201/2023 del R.G.E.

promossa da

DEUTSCHE BANK S.P.A.

Codice fiscale: 01340740156

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1201/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22

In data 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 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 Pescaglia, 14, edificio C, scala D, interno 1, piano 1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO - ROMA

Via Pescaglia n.14, Edificio C, Scala D, Interno n.1, Piano 1
Superficie commerciale di vendita: mq.48,00
Superficie Utile coperta mq. 38,30
Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Area di collocamento: periferia (zona "Magliana")
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente
Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano
Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio
Destinazione prevalente piano terra: commerciale/autorimessa
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1971
Numero piani: 9 fuori terra
Spazi condominiali: vialetto di accesso, androne, vano scala, locali tecnici
Portierato: presente comune alle 4 scale (A-B-C-D)
Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: cortina o intonaco
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno
Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1
Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente

Impianti condominiali (altro): presente citofono

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: C

Scala: D

Piano: 1

Numero interno: 1

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: nessuna

Altezza interna prevalente: 3,00ml

Numero servizi igienici: n.1 bagno

Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno su chiostrina

Esposizione: ovest

Prospicienza: ovest (vialetto interno)

Panoramicità: non presente

Luminosità: mediocre

Cucina abitabile: assente

Ripostiglio: assente

Distribuzione spazi interni: sufficiente

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo o ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente

Impianti tecnologici (elettrico): presente

Impianti tecnologici (gas): presente

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente

Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas

Impianti tecnologici (climatizzazione): presente

Stato di manutenzione: mediocre

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia periferica - zona "Magliana" - Municipio Roma XI.

Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/04/2025.

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 Pescaglia, 14, edificio C, scala D, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 28/11/2023 (Allegato n.1);

Nota di trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 24/11/2023, ai nn. 142485/105053 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 04/09/2024 (Allegato n.9), si è rilevato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

L'avvocato PALMERI Paolo risulta nella qualità di curatore dell'eredità giacente della Sig.ra , nata a) il e deceduta a il .

CONFINI

L'appartamento scala D interno 1 è confinante con distacco su lotto adiacente, appartamento scala D interno 2, vano scala, appartamento scala D interno 4, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,30 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,00 m	1



Balconi	6,40 mq	6,40 mq	0,3	1,92 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				47,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A - VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)

Soggiorno - pranzo - letto: mq.28,30

Cucina: mq.5,20

Bagno: mq.4,80

Totale Superficie Utile: mq.38,30

Totale Superficie Lorda: mq.46,00

(calcolata al 100% ovvero $46,00 \times 100\% = \text{mq.}46,00$)

B - BALCONI

Balcone: mq.6,40

Totale Superficie Utile: mq.6,40

Totale Superficie Lorda: mq.6,40

(calcolata al 30% fino a 25,00mq ovvero $6,40 \times 30\% = \text{mq.}1,90$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.48,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	812	305	83	5	A3	3	3 vani	50 mq	565,52 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità.

Risulta infatti costruita una portafinestra in corrispondenza del locale di dimensioni l=45cm x h=235cm con affaccio sulla chiostрина interna. Tale modifica, realizzata mediante la demolizione di un piccolo tratto di muratura esterna non portante, non ha apportato variazioni di superficie né di volumetria interna.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre. Inoltre, a causa delle ripetute intrusioni degli occupanti senza titolo, il custode giudiziario si è visto costretto a provvedere alla dismissione di tutti i sanitari presenti nel bagno, nonché a quella dell'impianto elettrico che, dunque, risultano quanto meno da ripristinare. Pertanto sono da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria nonché il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, né verificarne il funzionamento.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano il vialetto di accesso pedonale in parte pavimentato ed in parte a verde, comune alle quattro scale (A-B-C-D), nonché l'androne, il vano scala ed i locali tecnici comuni alla scala D di



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Magliana".

Fa parte di un complesso immobiliare, con vialetti interni di distribuzione, composto da quattro edifici di simile fattura compresi tra Via Pescaglia, Viale Vicopisano, Via dell'Impruneta e Via della Magliana. L'accesso al vialetto pedonale comune che ricomprende l'edificio e la scala di appartenenza dell'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Pescaglia n.14. Il fabbricato risulta formato da nove piani fuori terra con il piano terra destinato ad esercizi commerciali o autorimesse ed i piani superiori destinati ad abitazione. L'edificio è servito da diverse scale e la scala in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è la scala D. Vi si accede, come detto, da un vialetto pedonale comune alle altre scale (oltre quella in oggetto A-B-C), di proprietà condominiale.

La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è piana praticabile. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1971.

La tamponatura esterna del piano terra è costituita da lastre di pietra naturale tinteggiate sul colore bianco a finitura rustica mentre la tamponatura esterna dei piani superiori è finita a cortina o intonaco tinteggiato entrambi sul colore rosso con fasce marcapiano finite ad intonaco tinteggiato sul colore grigio (Allegato n.5 - foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

Come detto l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite un vialetto pedonale di proprietà comune condominiale, parzialmente pavimentato e parzialmente sistemato a verde, e da questo, attraverso ulteriore portone in metallo parzialmente vetrato, all'androne della scala D, servita da un vano scala e da un ascensore, che a loro volta danno accesso alle singole unità immobiliari (Allegato n.5 - foto n.03 e n.04). L'androne di ingresso presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore tortora nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente finite in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore tortora nel formato grande rettangolare a ricorsi verticali e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore rosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.05 e n.06). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore tortora nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore rosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore tortora e presenta un mancorrente laterale ancorato al muro in metallo tinteggiato sul colore grigio (Allegato n.5 - foto n.07 e n.8). Tutti i piani sono serviti da ascensore ad azionamento elettrico con trazione diretta del tipo a fune.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente.

Appartamento uso abitazione - caratteristiche interne - L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto alla scala D, piano 1, interno n.1, si compone di un unico ambiente principale con funzione soggiorno - pranzo - letto che dà accesso ad una cucina e ad un bagno. Attraverso il suddetto ambiente principale e la cucina è possibile accedere al balcone. L'affaccio principale dal balcone è esterno su un vialetto condominiale, mentre

l'affaccio secondario dal bagno è interno su piccola chiostrina.

La pavimentazione del soggiorno – pranzo - letto è in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) sul colore arancio con inserti di vari colori nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto da n.09 e n.12). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare effetto mosaico e parzialmente finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco sporco a motivi floreali sul colore rosso nel formato piccolo quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). Come detto dal soggiorno-pranzo-letto e dalla cucina è possibile accedere ad un balcone. La pavimentazione del balcone è in piastrelle di ceramica sul colore rosso nel formato piccolo rettangolare; il parapetto è costituito da tamponatura finita ad intonaco tinte sul colore rosso (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3,00m e godono di un medio livello di luminosità, per via delle condizioni al contorno e del posizionamento. L'immobile ha un lato di esposizione: ovest.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera in tutti gli ambienti, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC sul colore verde, in mediocre stato di conservazione.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato tinte sul colore verde, in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti elettriche, idriche, del gas e fognarie pubbliche. Come già detto, nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in mediocri condizioni. Inoltre, a causa delle ripetute intrusioni degli occupanti senza titolo, il custode giudiziario si è visto costretto a provvedere alla dismissione di tutti i sanitari presenti nel bagno, nonché a quella dell'impianto elettrico che, dunque, risultano quanto meno da ripristinare.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia a gas posizionata all'esterno nel balcone, per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. È inoltre presente impianto di condizionamento costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno-pranzo-letto e relativa unità esterna nel balcone, per il quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è mediocre. Pertanto sono da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria nonché il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto dei numerosi sopralluoghi insieme al custode designato, Avv. Luciano Casale, come si evince dai relativi verbali in data 09/09/2024, 15/04/2025 con accesso forzoso, 26/05/2025 con porta bloccata per accesso fraudolento degli occupanti, 29/07/2025 e 30/07/2025 (Allegato n.3). In particolare durante l'accesso forzoso del 15/04/2025 si è riscontrata la presenza di nata a , parente della proprietaria debitrice esecutata deceduta, e di altri occupanti senza titolo. A causa delle ripetute successive intrusioni fraudolente degli occupanti di cui sopra il custode giudiziario si è visto costretto a

provvedere alla dismissione di tutti i sanitari presenti nel bagno, nonché a quella dell'impianto elettrico ed alla sigillatura delle finestrate presenti. Pertanto allo stato attuale l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1992 al 23/01/2004	, nato a il , proprietari per 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BIANCHI Antonio	15/06/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	17/06/1992	48766	28831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2001 al 23/01/2004	, nato a il , proprietario per 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio DEODATO Adriano	11/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	14/12/2001	111580	70650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2004 al 19/08/2025	, nata a / e deceduta a il, proprietaria per 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio DEODATO Adriano	23/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	23/01/2004	9888	6702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio l'immobile risulta intestato per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà a , nato a , codice fiscale , per atto di compravendita notaio BIANCHI Antonio del 15/06/1992, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 17/06/1992 ai nn.48766/28831 di formalità (Allegato n.1);

2) Successivamente l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a , sopra specificato, per atto di compravendita notaio DEODATO Adriano del 11/12/2001, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 14/12/2001 ai nn.111580/70650 di formalità (Allegato n.1);

3) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a , nata a il e deceduta a il , codice fiscale , per atto di compravendita notaio DEODATO Adriano di Roma (RM) del 23/01/2004, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 23/01/2004 ai nn.988/6702 di formalità da , sopra specificato (Allegato n.2).

Come già evidenziato, in morte della Sig.ra in data , in mancanza di accettazione dell'eredità da parte degli aventi diritto, è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'avvocato PALMERI Paolo, nato a Palermo (PA) il 28/06/1967, codice fiscale PLMPLA67H28G273G.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 20/06/2008
Reg. gen. 77352 - Reg. part. 16016
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 135.000,00
A favore di CHE BANCA! S.P.A.
Contro
- **Ipoteca volontaria surrogata** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 26/11/2010
Reg. gen. 142449 - Reg. part. 25568
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 135.000,00

Trascrizioni• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 24/11/2023
Reg. gen. 142485 - Reg. part. 105053
Quota: 1/1 proprietà
A favore di DEUTSCHE BANK S.P.A.
Contro

FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 20/06/2008 ai nn.77352/16016 di formalità dell'importo di € 135.000,00 a favore di "CHEBANCA! S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 10359360152 contro , nata a il , codice fiscale , gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

2 - Iscrizione di ipoteca volontaria in surroga in data 26/11/2010 ai nn.142449/25568 di formalità dell'importo di € 135.000,00 a favore di "DEUTSCHE BANK S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 01340740156, contro , sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

3 - Trascrizione di Pignoramento in data 24/11/2023 ai nn.142485/105053 di formalità, a favore di "DEUTSCHE BANK S.R.L.", sopra specificata, contro , sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto.

Le formalità di cui sopra, riportate nel Certificato notarile agli atti in data 28/11/2023, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 19/08/2025 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 (Allegato n.6) - regolata dagli artt. 44-45-47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata, gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

1. Tessuti;
2. Verde privato.

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva a partire dal Piano regolatore del 1931.

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa (T2) i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di visuale (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Magliana". Fa parte di un complesso immobiliare, con vialetti interni di distribuzione, composto da quattro edifici di simile fattura compresi tra Via Pescaglia, Viale Vicopisano, Via dell'Impruneta e Via della Magliana. L'accesso al vialetto pedonale comune che ricomprende l'edificio (C) e la scala (D) di appartenenza dell'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Pescaglia n.14. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1971. Da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Archivio Progetti, il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1491 (protocollo n.3813/1967) rilasciata dal Comune di Roma il 24/08/1967 (Allegato n.7).

Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto in data 04/09/2024 è stata richiesta visura del progetto approvato di cui sopra per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede di sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo per visura in data 06/09/2024 con appuntamento in data 03/12/2024. In tale data si è riscontrato che il fascicolo era privo

degli elaborati relativi all'ultimo progetto autorizzato alla "" rendendo di fatto impossibile la verifica della conformità o meno tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Successivamente è stata richiesta visura del fascicolo di agibilità di cui sotto per verificare l'esistenza di eventuali elaborati progettuali in data 29/01/2025 (Allegato n.7), con numerosi ulteriori solleciti, anche di persona, in data 23/05/2025 e 19/06/2025 e con successivo inoltro di reclamo ufficiale al Comune di Roma. Allo stato attuale, stante l'inadempienza dell'archivio edilizio DPAU alla domanda di cui sopra, si ritiene plausibile considerare la planimetria catastale di impianto del 24/05/1969 come planimetria di riferimento autorizzativa (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha avuto il Certificato di abitabilità n.316 rilasciato dal Comune di Roma in data 30/04/1971 (Allegato n.7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo - Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:
1. ABUSO 1 - È stata costruita una portafinestra in corrispondenza del locale principale soggiorno-pranzo-letto di dimensioni l=45cm x h=235cm con affaccio sulla chiostrina interna.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate - Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale agli atti poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico - edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso.

1. ABUSO 1 (SANABILE CON SANZIONE) - Relativamente alla costruzione di una portafinestra in corrispondenza del locale principale soggiorno-pranzo-letto di dimensioni l=45cm x h=235cm con affaccio sulla chiostrina interna, si ritiene che tale modifica, realizzata mediante la demolizione di un piccolo tratto di muratura esterna non portante, senza variazioni di superficie né di volumetria interna, ma con piccola modifica del prospetto interno della chiostrina, allo stato attuale sostanzialmente non visibile da alcuno, sia sanabile. Ovviamente è possibile anche il ripristino dello status quo ante mediante ricostruzione del muro demolito con costi minori delle spese di sanatoria di cui sotto.

Pratiche edilizie - Si riportano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati:

1. ABUSO 1: Per la sanatoria della difformità riscontrata relativamente alla modi mediante alla costruzione di una portafinestra in corrispondenza del locale principale soggiorno-pranzo-letto di cui sopra, realizzata mediante la demolizione di un piccolo tratto di muratura esterna non portante, senza variazioni di superficie né di volumetria interna ma con piccola modifica del prospetto interno alla chiostrina, la pratica da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria,

da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento degli immobili. Tale termine è da intendersi prescrittivo per non incorrere nell'eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti. Con la S.C.I.A. di cui sopra è possibile ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo. Il costo della sanzione e dei diritti di segreteria applicata dal Comune di Roma è pari a circa € 2.250,00 comprensiva della necessaria variazione catastale, mentre l'attività di un professionista per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici può variare da € 500,00 ad € 1.000,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto si attesta su circa € 3.000,00 per costi inerenti alle pratiche edilizie, alle sanzioni e all'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazione energetica - L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare sono stati sostituiti gli infissi e i serramenti originari con altri in alluminio con vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC sul colore verde, in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia a gas posizionata all'esterno nel balcone, per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. È inoltre presente impianto di condizionamento costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno-pranzo-letto e relativa unità esterna nel balcone, per il quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 40cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Amministrazione Condominio VIA PESCAGLIA 14 - La gestione del Condominio è al momento affidata alla società "...", telefono, indirizzo, di posta elettronica non certificata:

Malgrado le numerose richieste sia telefoniche che all'indirizzo di posta elettronica indicato l'amministrazione di cui sopra non ha mai risposto né fornito alcuna informazione relativamente alla caratura millesimale dell'immobile, alle spese condominiali, all'eventuale situazione debitoria dell'esecutato verso il condominio. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Tra le parti comuni si segnalano il vialetto di accesso pedonale in parte pavimentato ed in parte a verde, comune alle quattro scale (A-B-C-D), nonché l'androne, il vano scala ed i locali tecnici comuni alla scala D di appartenenza dell'appartamento.

L'immobile di cui trattasi risulta essere una abitazione di piccola superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pescaglia, 14, edificio C, scala D, interno 1, piano 1
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Via Pescaglia n.14, Edificio C, Scala D, Interno n.1, Piano 1 Superficie commerciale di vendita: mq.48,00 Superficie Utile coperta mq. 38,30 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Area di collocamento: periferia (zona "Magliana") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale/autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1971 Numero piani: 9 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: presente comune alle 4 scale (A-B-C-D) Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina o intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: C Scala: D Piano: 1 Numero interno: 1 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00m Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno su chiostina Esposizione: ovest Prospicienza: ovest (vialetto interno) Panoramicità: non presente Luminosità: mediocre Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo o ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica - zona "Magliana" - Municipio Roma XI. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 305, Sub. 83, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.000,00



STIMA DEL BENE

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore;

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE posto al piano primo di un fabbricato composto da nove piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Magliana".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 2 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di abitazioni civili vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per abitazioni civili con stato conservativo normale ubicato in zona periferica / MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA) - codice zona D8 il prezzo oscilla da 1.900,00 €/mq a 2.700,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.300,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Agosto 2025 quanto segue:

- per abitazioni in stabili di fascia media in zona MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA) il prezzo oscilla da 1.942,00 €/mq a 2.838,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.390,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 100ml dall'immobile in esame, $VM3 = (155.000€ / 56mq + 145.250€ / 55mq) / 2 = VM3 = \text{circa } 2.700,00 €/mq$

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali ed ai valori delle compravendite su menzionate.

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare e per i cosiddetti Comparabili, pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = 2.463,00 €/mq$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Primo con ascensore (-5%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno - Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre – manutenzione ordinaria (-5%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Mista (0%)

RISCALDAMENTO:

- Centralizzato con contabilizzatori (+2%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo 2.463,00 - 8% = circa 2.266,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 48,00 fornisce il seguente valore:

€ 2.266,00 x 48,00 = totale circa Euro 109.000,00.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 109.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 109.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati per costi inerenti alle pratiche edilizie, alle sanzioni e all'attività di un professionista (€ 3.000,00) e per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (€ 500,00). Avremo pertanto:

(€ 109.000,00 - € 3.000,00 - € 500,00) = € 105.500,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 105.500,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: € 105.500,00 * 0.90 = circa € 95.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 95.000,00

Roma 19/08/2025

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pescaglia, 14, edificio C, scala D, interno 1, piano 1	47,92 mq	1.982,47 €/mq	€ 95.000,00	100,00%	€ 95.000,00
Valore di stima:					€ 95.000,00

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 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sarti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi - Planimetria di impianto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pescaglia, 14, edificio C, scala D, interno 1, piano 1
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Via Pescaglia n.14, Edificio C, Scala D, Interno n.1, Piano 1 Superficie commerciale di vendita: mq.48,00 Superficie Utile coperta mq. 38,30 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Area di collocamento: periferia (zona "Magliana") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale/autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1971 Numero piani: 9 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: presente comune alle 4 scale (A-B-C-D) Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina o intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: C Scala: D Piano: 1 Numero interno: 1 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno su chiostina Esposizione: ovest Prospicienza: ovest (vialetto interno) Panoramicità: non presente Luminosità: mediocre Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo o ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica - zona "Magliana" - Municipio Roma XI. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 305, Sub. 83, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 (Allegato n.6) - regolata dagli artt. 44-45-47 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata, gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: 1.

Tessuti; 2. Verde privato. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva a partire dal Piano regolatore del 1931. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa (T2) i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di visuale (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1201/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pescaglia, 14, edificio C, scala D, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 305, Sub. 83, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	47,92 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre. Inoltre, a causa delle ripetute intrusioni degli occupanti senza titolo, il custode giudiziario si è visto costretto a provvedere alla dismissione di tutti i sanitari presenti nel bagno, nonché a quella dell'impianto elettrico che, dunque, risultano quanto meno da ripristinare. Pertanto sono da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria nonché il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, né verificarne il funzionamento.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Via Pescaglia n.14, Edificio C, Scala D, Interno n.1, Piano 1 Superficie commerciale di vendita: mq.48,00 Superficie Utile coperta mq. 38,30 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Area di collocamento: periferia (zona "Magliana") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale/autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1971 Numero piani: 9 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: presente comune alle 4 scale (A-B-C-D) Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina o intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: C Scala: D Piano: 1 Numero interno: 1 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno su chiostrina Esposizione: ovest Prospicienza: ovest (vialetto interno) Panoramicità: non presente Luminosità: mediocre Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo o ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica - zona "Magliana" - Municipio Roma XI. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

