

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 1380/2022 del R.G.E.

promosso da

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

contro

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

****omissis****

Codice fiscale: ****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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1380/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Ing. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma (RM), email fabrizio.angelilli@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 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 Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, piano 5

DESCRIZIONE

100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, posto al piano quinto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere X "Ostiense", Municipio VIII, situato a sud del centro storico di Roma, caratterizzata da un passato industriale e un presente di street art, locali e ristoranti, nonché di importanti monumenti storici come la Basilica di San Paolo fuori le mura e la Piramide Cestia. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla data del 29.12.2022.

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- **omissis** (Proprietà 1/2)
- **omissis** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, vano ascensore, via Pellegrino Matteucci, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,00 m	5
Balconi	4,50 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				51,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

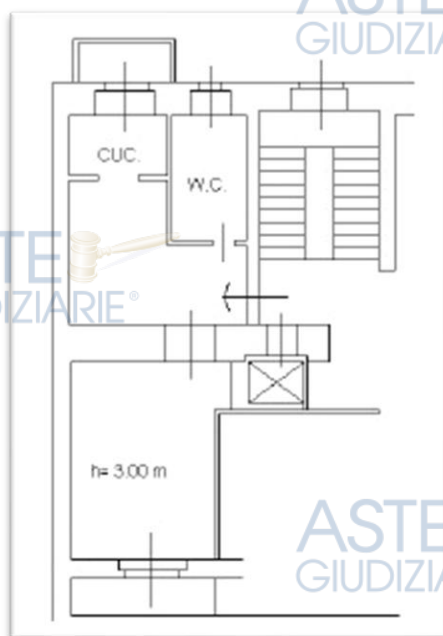
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1981 al 05/01/2009	*****, C.F. ***** , proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 813, Part. 54, Sub. 16, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 419,62 Piano 5
Dal 05/01/2009 al 26/09/2011	*****, C.F. ***** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 813, Part. 54, Sub. 16, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 419,62 Piano 5
Dal 26/09/2011 alla data della perizia	*****, C.F. ***** proprietario per 1/2; , C.F. ***** *****, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 813, Part. 54, Sub. 16, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 419,62 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	813	54	16	3	A3	2	2,5	52 mq	419,62 €	5	

Corrispondenza catastale

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



(Stralcio planimetria catastale)

STATO CONSERVATIVO

Al momento dei sopralluoghi, l'appartamento si presentava in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Si constatavano diffusi fenomeni di umidità di condensa sulle tamponature e sui soffitti.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale avente parti comuni con altre proprietà, quali l'androne d'ingresso, il vano scala, salvo ulteriori.



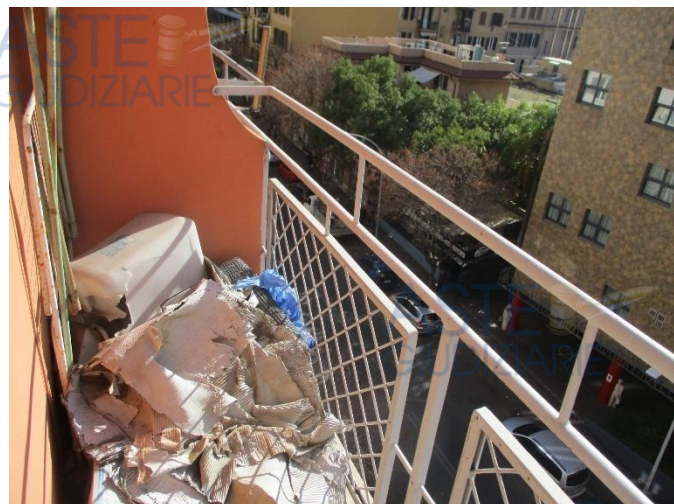
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta essere stato edificato negli anni '50 del secolo scorso e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. La tipologia edilizia prevalente dell'immobile in oggetto risulta costituita da: Esposizione: su due lati contrapposti; Altezza interna utile: H 3 m; Strutture verticali: struttura mista a muratura portante e travi in cemento armato; Solai: in laterocemento; Pareti esterne ed interne: facciate intonacate e rivestite con quarzo plastico, pareti interne intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate; Pavimentazione interna: prevalentemente gres porcellanato; Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro e persiane, porte interne in legno tamburato; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti funzionanti ma obsoleti. L'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia posta su un balcone.





ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta nella disponibilità di terzi che non vi abitano e senza titolo opponibile alla procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1981 al 05/01/2009	**omissis**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pelosi Alberto	07/04/1981	14351	1035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Roma 1	27/04/1981	31352	23967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/01/2009 al 26/09/2011	**omissis**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ettorre Maria Raffaella	05/01/2009	4595	2634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	28/01/2009	10378	4779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2011	**omissis**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ettorre Maria Raffaella	26/09/2011	6621	4067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	28/09/2011	108955	69585
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 28/09/2011
Reg. gen. 108956 - Reg. part. 20946
Importo: € 370.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/12/2022
Reg. gen. 170474 - Reg. part. 121507
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**

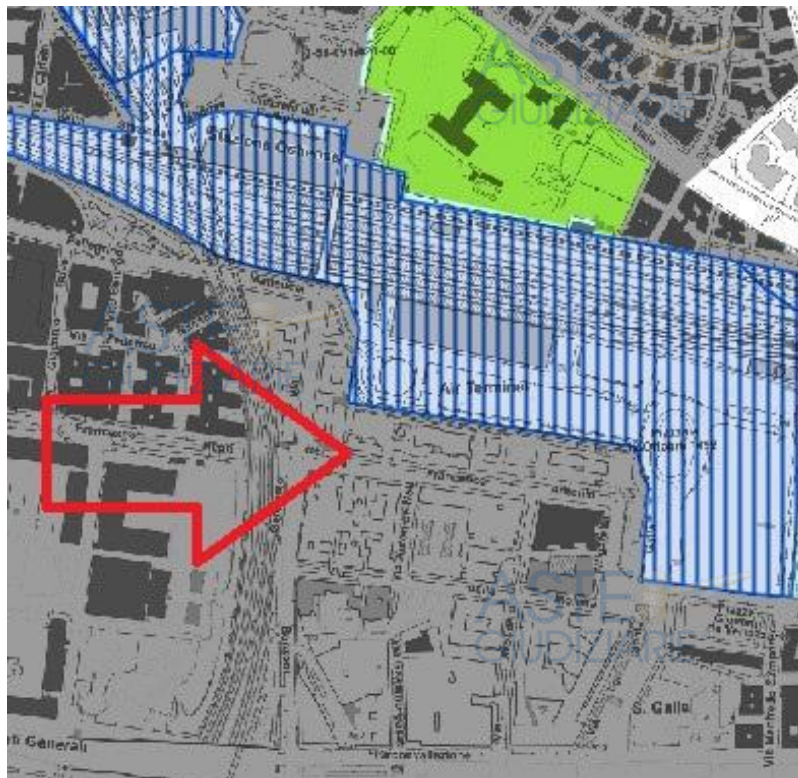
NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in:

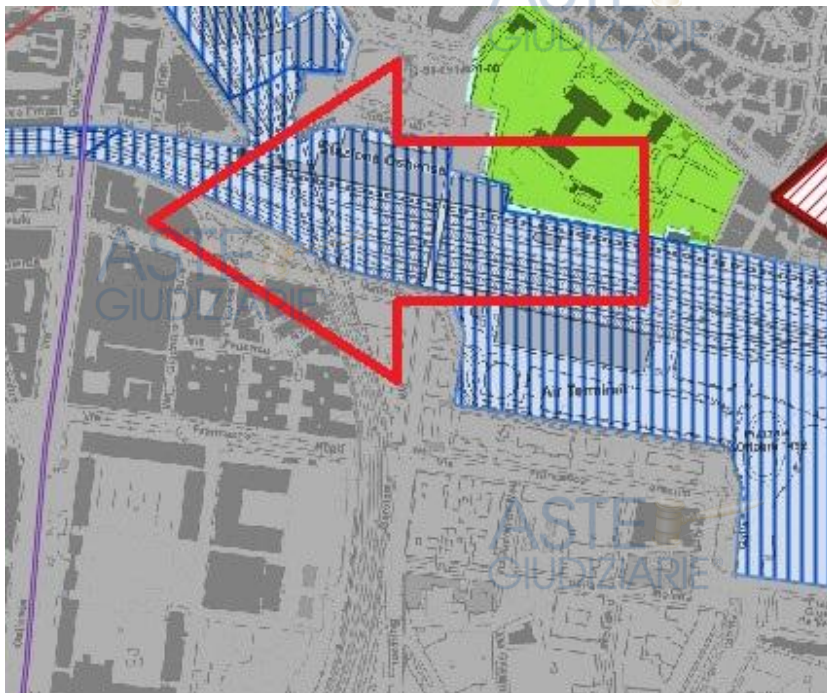
1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2;
2. Rete Ecologica - non interessato;
3. Carta per la qualità - non interessato.



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:



PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

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.

Per i titoli edilizi abilitativi dell'immobile in argomento sono state eseguite ricerche presso gli Archivi dipartimentali di Roma Capitale, il quale, con i dati in possesso, non ha saputo fornire indicazioni sull'esistenza o meno della licenza edilizia, del progetto edilizio e del certificato di agibilità. Tuttavia, trattandosi di una abitazione posta all'interno di uno stabile condominiale accatastato nel 1951, con planimetria d'impianto conforme per sagoma e destinazione d'uso allo stato attuale, è plausibile che all'epoca fossero stati rilasciati i relativi titoli abilitativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento fa parte del Condominio di via Pellegrino Matteucci n. 15 e sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'eventuale aggiudicatario risponde in solido delle eventuali spese condominiali insolute per la gestione corrente e l'esercizio dell'anno precedente alla data di aggiudicazione del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù 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 Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, piano 5
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, posto al piano quinto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere X "Ostiense", Municipio VIII, situato a sud del centro storico di Roma, caratterizzata da un passato industriale e un presente di street art, locali e ristoranti, nonché di importanti monumenti storici come la Basilica di San Paolo fuori le mura e la Piramide Cestia. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 813, Part. 54, Sub. 16, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 206.000,00

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona.

In particolare sono stati rilevati tre compravendite di appartamenti facenti parte del complesso condominiale oggetto di stima:

- 1) nell'ottobre 2021 un'abitazione A/3 in via Pellegrino Matteucci 15, di 64 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 240.000;
- 2) nell'aprile 2023 un'abitazione A/3 in via Pellegrino Matteucci 11, di 66 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 260.000;
- 3) nell'ottobre 2021 un'abitazione A/3 in via Pellegrino Matteucci 15, di 43 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 190.000.

Da ciò si giunge che il valore di mercato medio per il segmento di mercato in esame è pari ad €/mq 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, piano 5	51,50 mq	4.000,00 €/mq	€ 206.000,00	100,00%	€ 206.000,00
Valore di stima:					€ 206.000,00

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato, considerando che trattasi di una abitazione costruita negli anni '50 del quale il Comune di Roma non ha saputo fornire indicazioni sull'esistenza o meno di titoli edilizi abilitativi sulla base dei dati a disposizione. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 30.900,00 ($€ 206.000 \times 15\%$).

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato: € 206.000,00 -

Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi: € 30.900,00 =

Valore a base d'asta € 175.100,00 **in c.t. € 175.000,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'immobile in argomento e non l'intero edificio, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi. 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 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabrizio Angelilli

ELENCO ALLEGATI:

- **omissis**

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, piano 5
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, posto al piano quinto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere X "Ostiense", Municipio VIII, situato a sud del centro storico di Roma, caratterizzata da un passato industriale e un presente di street art, locali e ristoranti, nonché di importanti monumenti storici come la Basilica di San Paolo fuori le mura e la Piramide Cestia. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 813, Part. 54, Sub. 16, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale 1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. Nel PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani. 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. Per i titoli edilizi abilitativi dell'immobile in argomento sono state eseguite ricerche presso gli Archivi dipartimentali di Roma Capitale, il quale, con i dati in possesso, non ha saputo fornire indicazioni sull'esistenza o meno della licenza edilizia, del progetto edilizio e del certificato di agibilità. Tuttavia, trattandosi di una abitazione posta all'interno di uno stabile condominiale accatastato nel 1951, con planimetria d'impianto conforme per sagoma e destinazione d'uso allo stato attuale, è plausibile che all'epoca fossero stati rilasciati i relativi titoli abilitativi.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 813, Part. 54, Sub. 16, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	51,50 mq
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi, l'appartamento si presentava in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Si constatavano diffusi fenomeni di umidità di condensa sulle tamponature e sui soffitti.		
Descrizione:	100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Pellegrino Matteucci n. 15, interno 13, posto al piano quinto di un fabbricato dotato di impianto ascensore. L'immobile è ubicato nel quartiere X "Ostiense", Municipio VIII, situato a sud del centro storico di Roma, caratterizzata da un passato industriale e un presente di street art, locali e ristoranti, nonché di importanti monumenti storici come la Basilica di San Paolo fuori le mura e la Piramide Cestia. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		