

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
ALLEGATI	21

INCARICO

All'udienza del 12/08/2025, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2025 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 Pietro Rovetti 67, scala U, interno A, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°52'40.4"N 12°32'39.7"E)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile sito in Comune di Roma, Via Pietro Rovetti n. 67, e precisamente: - appartamento posto al piano seminterrato distinto con la lettera A, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con cortile condominiale, vano scala e stessa via, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati al foglio 934, particella 685, sub. 507, cat. A/4, classe 2, vani 5,5, r.c. € 681,72.

OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Pietro Rovetti n°67 e precisamente:

- appartamento posto al piano seminterrato distinto con la lettera "A", composto da soggiorno, camera, cameretta, cucina e due bagni.
- Sono esclusi dalla vendita l'intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, in quanto proprietà comune e non esclusiva dei debitori esecutati
- il futuro aggiudicatario dovrà, a sua cura e spese, rimuovere il muro e la porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, al fine di consentire ai condomini il pieno utilizzo della scala, del pianerottolo alla base della scala e del vano sottoscala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/02/2026.

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 Pietro Rovetti 67, scala U, interno A, piano S1

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:

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Via Pietro Rovetti, intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, pianerottolo alla base della scala, vano sottoscala, cortile condominiale, salvo altri.

Sono esclusi dalla vendita l'intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, in quanto proprietà comune e non esclusiva dei debitori esecutati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dettaglio delle superfici utili (valori approssimati, in parte misurati sul posto e in parte ricavati graficamente):

- Soggiorno con finestra alta verso Via Pietro Rovetti = mq 13,9
- Camera con finestra alta verso Via Pietro Rovetti = mq 14,8
- Camera con finestra sul cortile = mq 8,5
- Bagno vicino alla camera con finestra sul cortile = mq 2,8
- Ripostiglio = mq 0,5
- Disimpegno = mq 1
- Cucina con finestra sul cortile = mq 7,5
- Bagno vicino alla cucina con finestra sul cortile = mq 4

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	***	Pronrietà	Dati catastali
Dal 29/05/1973 al 05/02/1997			Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 685, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 81.900,00 Piano S1
Dal 29/05/1973 al 05/02/1997	**		Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 685, Sub. 8, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 81.900,00 Piano S1

Dal 29/05/1973 al 05/02/1997

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 9, Zc. 4
Categoria C2
Cl.2, Cons. 47 mq
Rendita € 296.100,00
Piano S1

Dal 08/02/1993 al 05/02/1997

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 501, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 2,5 vani
Rendita € 309,87
Piano S1

Dal 08/02/1993 al 05/02/1997

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 502, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 2,5 vani
Rendita € 309,87
Piano S1

Dal 08/02/1993 al 05/02/1997

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 503, Zc. 4
Categoria C2
Cl.2, Cons. 10 mq
Rendita € 32,54
Piano S1

Dal 05/02/1997 al 30/03/2006

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 501, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 2,5 vani
Rendita € 309,87
Piano S1

Firmato Da: SALVATORE FALLICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3eef588a228af27fb5cecabd593058cf

Dal 05/02/1997 al 30/03/2006

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 502, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 2,5 vani
Rendita € 309,87
Piano S1

Dal 05/02/1997 al 30/03/2006

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 503, Zc. 4
Categoria C2
Cl.2, Cons. 10 mq
Rendita € 32,54
Piano S1

Dal 30/03/2006 al 23/05/2006

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 507, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 5,5 vani
Rendita € 681,72
Piano S1

Dal 23/05/2006 al 15/04/2026

Catasto **Fabbricati**
Fg. 934, Part. 685, Sub. 507, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 5,5 vani
Superficie catastale Totale: 98 m² Totale: escluse
aree scoperte*: 98 m² mq
Rendita € 681,72
Piano S1

*

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	934	685	507	4	A4	2	5,5 vani	Totale: 98 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 98 m ² mq	681,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, per i seguenti motivi:

- l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria catastale include il vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, che sono, in realtà, proprietà comune e non esclusiva dei debitori esegutati.
- diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un disimpegno tra il pianerottolo alla base della scala e il soggiorno.

Si segnala che il mappale del catasto terreni correlato al fabbricato condominiale (area di sedime della costruzione), come appare nelle visure catastali (Sezione A, Foglio 934, Particella 483), a parere del sottoscritto esperto stimatore, non è corretto, in quanto corrisponde ad un fabbricato compreso in un altro isolato adiacente.

Sarà cura del futuro acquirente provvedere all'allineamento catastale.

PRECISAZIONI

La proprietà della rampa di scala di collegamento verticale fra il piano terra livello dell'androne condominiale e il piano seminterrato a livello dell'appartamento esegutato, è stata oggetto di un contenzioso civile fra altri condomini di Via Pietro Rovetti 67 (attori) e gli attuali debitori esegutati (convenuti).

In primo grado, con la sentenza n. 20024/12, depositata in data 24/10/2012 e notificata il 19/06/2013, il Giudice monocratico aveva deciso che la scala, il pianerottolo e il vano sottoscala, per le loro caratteristiche strutturali e per la loro particolare destinazione funzionale al solo appartamento posto nel vano interrato, non potevano ritenersi di proprietà comune.

Il Giudice di secondo grado, con la sentenza della Corte di Appello di Roma - Sezione IV Civile - n. 7280/2016 del 27/09/2016 pubblicata il 01/12/2016, R.G. n. 4164/2013, ha parzialmente accolto l'appello, ha riformato la sentenza impugnata, ha dichiarato che la scala e il vano sottoscala sono di proprietà comune fra i condomini e ha condannato gli attuali debitori esegutati a ripristinare lo stato dei luoghi mediante rimozione del muro e della porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, al fine di consentire ai condomini il pieno utilizzo della scala e del vano sottoscala.

Per tale motivo, il futuro aggiudicatario dovrà eseguire la sentenza della Corte d'Appello e, a sua cura e spese, ripristinare lo stato dei luoghi mediante rimozione del muro e della porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, al fine di consentire ai condomini il pieno utilizzo della scala e del vano sottoscala.

Si segnala che la rimozione della porta d'ingresso all'appartamento e il ripristino della comunione del vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, renderà necessaria una futura ed ulteriore variazione della distribuzione degli spazi interni a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

I locali sono in pessime condizioni manutentive ed igieniche.

Al momento dell'accesso non si è rilevata la necessità di urgenti interventi di manutenzione.

Risultano inattive le utenze idriche ed elettriche.

Da informazioni acquisite dai condomini, risulta che l'alimentazione idrica sia stata interrotta dal rubinetto centralizzato per perdite idriche all'interno dell'appartamento, da accertare.

Sono presenti arredi ed elettrodomestici in cattive condizioni di manutenzione.

Sono presenti effetti personali ed oggettistica varia, vettovaglie ed altro.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni, e non proprietà esclusiva dell'attuale debitore esecutato, l'intero vano scala condominiale compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, che costituiscono confini dell'appartamento in vendita.

Per tale motivo, il futuro aggiudicatario dovrà eseguire la sentenza della Corte di Appello di Roma - Sezione IV Civile - n. 7280/2016 del 27/09/2016 pubblicata il 01/12/2016, R.G. n. 4164/2013, e, a sua cura e spese, ripristinare lo stato dei luoghi mediante rimozione del muro e della porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, al fine di consentire ai condomini il pieno utilizzo della scala e del vano sottoscala.

Si precisa, inoltre, che l'atto di donazione ricevuto dal Notaio Vincenzo Carosi di Roma del 29/05/1973, rep. 41531/14298, ha incluso tutte le ragioni e diritti sulle parti comuni e condominiali, tra le quali il vano scala e la terrazza di copertura con torrino e servizi comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1973 al 08/02/1993	***	Atto di donazione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		incenzo Carosi di oma	29/05/1973	41531	14298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ervizio di Pubblicità immobiliare Roma 1	27/06/1973	45224	37456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			18/06/1973	10009	3375
		Atto notarile pubblico di divisione a stralcio			
Dal 08/02/1993 al 23/05/2006	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		arcello Brunelli di oma	08/02/1993	18615	1887
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	09/03/1993	18725	9936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/02/1993		
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/05/2006 al 15/04/2026	***	Cesidio Di Fazio	23/05/2006	17840	10378
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	26/05/2006	68563	39405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	25/05/2006	11564	Serie 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto di compravendita del Notaio Cesidio Di Fazio del 23/05/2009, repertorio n° 17840, Raccolta n° 10378, la parte venditrice ha dichiarato di non essere stata in grado di produrre il "Certificato di abitabilità", ma che il compendio venduto, unitamente al fabbricato di cui fa parte, ha tutti i requisiti per l'ottenimento dello stesso.

La stessa parte venditrice ha dichiarato:

- che la costruzione dell'edificio, di cui il compendio immobiliare oggetto dell'atto fa parte, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che per il successivo compimento di opera riguardante il compendio immobiliare oggi venduto, è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Roma in data 10 dicembre 2004 al Numero progressivo 02 ed è stato pagato l'intero importo dell'oblazione e degli oneri concessori autoliquidati;
- che non è stata versata l'integrazione degli oneri concessori come prescritto dall'art.7 della Legge Regione Lazio 8 novembre 2004 n°12 poichè, dichiara la parte venditrice sotto la propria personale responsabilità, non dovuti ai sensi della legge citata;
- che il compendio immobiliare non insiste su area e non è soggetto ai vincoli di cui all'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, come modificato dall'art. 39, comma 7°, della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 e di cui al primo comma lettera b) dell'art. 3) della Legge Regione Lazio dell'8 novembre 2004 n° 12 e che non sussistono le altre cause ostative alla sanatoria edilizia di cui alle lettere a) e c) del primo comma del medesimo articolo di detta Legge;
- che la documentazione presentata alle competenti Autorità è esatta, veritiera e quindi idonea all'ottenimento del rilascio del Permesso a costruire in Sanatoria in quanto conforme alla Legge Statale del 24 novembre 2003 n° 326 e alla Legge Regione Lazio 8 novembre 2004 n° 12 ed alle Leggi, decreti e regolamenti nelle stesse richiamate, obbligandosi, comunque, a versare ogni ulteriore somma ed a presentare ogni ulteriore documento richiesto dalle competenti Autorità in materia e necessario al rilascio del Permesso a costruire in sanatoria, sollevando la parte acquirente da ogni responsabilità ed onere al riguardo;
- che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione, licenza, concessione edilizia o permesso a costruire, anche in sanatoria, e non sono mai stati irrogati sino ad ora i provvedimenti sanzionatori prescritti dalle Leggi, Decreti e Regolamenti vigenti in materia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/05/2006
Reg. gen. 68564 - Reg. part. 18764
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Di Fazio Cesidio
Data: 23/05/2006
N° repertorio: 17841
N° raccolta: 10379
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2026
Reg. gen. 41433 - Reg. part. 8107
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Di Fazio Cesidio
Data: 23/05/2006
N° repertorio: 17841
N° raccolta: 10379

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 23/01/2025
Reg. gen. 6966 - Reg. part. 5080
A favore di***
Contrc***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade nella parte di città identificata come segue:

- Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44, 45, 46, 50 - Strumento di Attuazione: Programma Integrato PRINT CC mun. VI Tor Pignattara - Città' consolidata - Municipio V

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, come segue:

- Tavola A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tavola B: Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

La prima licenza edilizia è stata rilasciata con il n. 785 del 23/05/1960.

Successivamente è stato presentato il progetto di variante per sopraelevazione fabbricato intensivo, registrato il 10/03/1965 al n. 12293, per il quale è stata rilasciata la licenza n. 1113 del 20/05/1966, prot. 12293/1965, con la prescrizione che i balconi a confine con una proprietà limitrofa fossero uniti fra loro.

A seguito della richiesta del sottoscritto esperto stimatore n° protocollo 240945 in data 30/11/2025 relativa al servizio Copia Certificato di Agibilità del fascicolo n° protocollo 12293 / anno 1965, Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, Ufficio Archivio, ha comunicato che tale certificato non è stato rilasciato.

Tra i fascicoli di condono edilizio che riguardano il fabbricato condominiale, il sottoscritto esperto stimatore ha identificato il fascicolo di condono edilizio istruito a seguito della presentazione di domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi in data 07-10 dicembre 2004, registrata al Numero progressivo 02, fascicolo 0/572782/0, da parte del dante causa degli attuali debitori esecutati.

Il richiedente ha dichiarato che l'abuso è stato commesso nel mese di dicembre 1998, è stato ultimato alla data del 31/03/2003, e consiste nel cambio di destinazione d'uso da cantina a civile abitazione e nella fusione di tre unità immobiliari ad un appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato ad uso residenziale sito in Roma via Pietro Rovetti, 67.

Ha dichiarato, inoltre, che l'immobile è riportato in catasto urbano al foglio n° 934 mappale 685 sub. 2, che dalle visure catastali storiche estraibili attualmente risulta, in realtà, corrispondente all'unità immobiliare ubicata nel medesimo fabbricato condominiale, ma al piano primo interno 2.

A richiesta del sottoscritto estimatore, Roma Capitale ha trasmesso il fascicolo di condono edilizio, nel quale non è presente la concessione edilizia, che, pertanto, si intende non rilasciata.

Peraltro, si evidenzia che parte della documentazione contenuta nel fascicolo di condono edilizio 0/572782/0, come trasmessa da Roma Capitale, si riferisce ad un immobile diverso da quello oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Sarà cura del futuro acquirente promuovere il perfezionamento del procedimento tecnico-amministrativo presso Roma Capitale.

Ad ogni buon fine, si evidenzia che l'unità immobiliare in esecuzione non presenta i requisiti previsti dall'art. 38 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) per i semisottosuoli destinati ad uso di abitazione, in quanto:

- a) l'altezza minima tra il pavimento e il soffitto è inferiore a 3 m;
- b) per il soggiorno e la camera adiacenti Via Pietro Rovetti la sopraelevazione minima dal piano dei marciapiedi è inferiore alla metà della loro altezza;
- c) non si rileva la presenza di intercapedine ventilata e fognata larga non meno di 50 cm intorno ai muri esterni, a partire da un piano inferiore ai 30 cm dal piano del pavimento interno;
- d) non si rileva la presenza di vespaio ventilato sotto il pavimento, di un'altezza minima di 0,30 m;
- e) per il soggiorno e la camera adiacenti Via Pietro Rovetti i vani di finestra hanno una superficie minima di aria e luce inferiore a 1/8 della superficie del vano.

Si segnala che la rimozione della porta d'ingresso all'appartamento e il ripristino della comunione del vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, renderà necessaria una futura ed ulteriore variazione della distribuzione degli spazi interni a carico dell'acquirente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si hanno notizie riguardo a vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che l'atto di donazione ricevuto dal Notaio Vincenzo Carosi di Roma del 29/05/1973, rep. 41531/14298, ha incluso tutte le ragioni e diritti sulle parti comuni e condominiali, tra le quali il vano scala e la terrazza di copertura con torrino e servizi comuni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Rovetti 67, scala U, interno A, piano S1
- Piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Pietro Rovetti n°67 e precisamente:
 - appartamento posto al piano seminterrato distinto con la lettera "A", composto da soggiorno, camera, cameretta, cucina e due bagni.
 - Sono esclusi dalla vendita l'intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, in quanto proprietà comune e non esclusiva dei debitori eseguiti
 - Il futuro aggiudicatario dovrà, a sua cura e spese, rimuovere il muro e la porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, al fine di consentire ai condomini il pieno utilizzo della scala, del pianerottolo alla base della scala e del vano sottoscala.
- Confini:
 - Via Pietro Rovetti, intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, pianerottolo alla base della scala, vano sottoscala, cortile condominiale, salvo altri.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 685, Sub. 507, Zc. 4, Categoria A4
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il lotto è stato valutato attraverso:

- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2025 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA Fascia/zona: Periferica/TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA) - Codice zona: D2 - Microzona: 74 - Abitazioni di tipo economico -
 - Valore immobiliare - Minimo €/mq 2.050,00 - Massimo €/mq 2.950,00
- Il Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2025 ZONA Q8 Tuscolano - Casilino (Municipi: V /VII - ex Municipi VI / IX / X)
 - Abitazioni I fascia: Valore immobiliare €/mq 3.300,00
 - Abitazioni II fascia: Valore immobiliare €/mq 2.500,00
- Il sito internet Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti - Marzo 2026 - Zona Casilina Tor Pignattara Via Di Tor Pignattara - Abitazioni in stabili di fascia media
 - Valore immobiliare - Minimo €/mq 2.439,00 - Medio €/mq 3.005,00 - Massimo €/mq 3.571,00
- L'Osservatorio immobiliare Nomisma - 1° semestre 2025 - Zona selezionata: Periferia - Tuscolano 4 (Piazza Giuseppe Cardinali - Via di Tor Pignattara - Piazza Francesco Zambeccari) - Tipologia selezionata: Abitazioni popolari - Stato di manutenzione selezionato: Usato
 - Valore immobiliare - Minimo €/mq 1.926,71 - Medio €/mq 2.304,83 - Massimo €/mq 2.682,95

Il sottoscritto CTU, considerando le condizioni dell'appartamento in vendita, ritiene opportuno attestarsi sui valori minimi sopra individuati.

La media dei valori minimi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare, è calcolata come segue:

- Valore commerciale unitario appartamento = €/mq $(2.050,00 + 2.500,00 + 2.439,00 + 1.926,71) / 4 =$ €/mq 2.228,93

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pietro Rovetti 67, scala U, interno A, piano S1	80,00 mq	2.228,93 €/mq	€ 178.314,40	100,00%	€ 178.314,40
Valore di stima:					€ 178.314,40

Ai fini della presente attività peritale, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene opportuno applicare un deprezzamento al valore di stima del bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sulla base dei seguenti elementi:

- Le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi;
- Le problematiche connesse al rilascio del certificato di agibilità relativo alla concessione edilizia in sanatoria, per la mancanza dei requisiti previsti dall'articolo 38 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) per le abitazioni nei semisotterranei;
- La mancanza della concessione edilizia in sanatoria;
- La rimozione del muro e della porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, e le successive attività connesse al riposizionamento
- Lo stato dei luoghi difforme dai titoli edilizi e dagli atti catastali
- La regolarizzazione urbanistica e catastale dei luoghi
- La decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto)

I conseguenti deprezzamenti sono valutati come segue.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rimozione del muro e della porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, e successive attività connesse al riposizionamento	10.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 114.820,08

In cifra tonda: € 115.000,00

A corpo e non a misura

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 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fallica Salvatore

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Rovetti 67, scala U, interno A, piano S1
- Piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Pietro Rovetti n°67 e precisamente:
 - appartamento posto al piano seminterrato distinto con la lettera "A", composto da soggiorno, camera, cameretta, cucina e due bagni.
 - Sono esclusi dalla vendita l'intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, in quanto proprietà comune e non esclusiva dei debitori eseguiti
 - Il futuro aggiudicatario dovrà, a sua cura e spese, rimuovere il muro e la porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, al fine di consentire ai condomini il pieno utilizzo della scala, del pianerottolo alla base della scala e del vano sottoscala.
- Confini:
 - Via Pietro Rovetti, intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, pianerottolo alla base della scala, vano sottoscala, cortile condominiale, salvo altri.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 685, Sub. 507, Zc. 4, Categoria A4
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 115.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Rovetti 67, scala U, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 685, Sub. 507, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'Esperto stimatore rileva difformità nella distribuzione degli spazi interni dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale. I locali sono in pessime condizioni manutentive ed igieniche. Al momento dell'accesso non si è rilevata urgenza di intervenire. Risultano inattive le utenze idriche ed elettriche. Da informazioni acquisite dai condomini, risulta che l'alimentazione idrica sia stata interrotta dal rubinetto centralizzato per perdite idriche all'interno dell'appartamento, da accertare. Sono presenti arredi ed elettrodomestici in cattive condizioni di manutenzione. Sono presenti effetti personali ed oggettistica varia, vettovaglie, ecc. Si segnala che la rimozione della porta d'ingresso all'appartamento e il ripristino della comunione del vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, renderà necessaria una futura ed ulteriore variazione della distribuzione degli spazi interni a carico dell'acquirente.		
Descrizione:	Piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Pietro Rovetti n°67 e precisamente: • appartamento posto al piano seminterrato distinto con la lettera "A", composto da soggiorno, camera, cameretta, cucina e due bagni. • Sono esclusi dalla vendita l'intero vano scala compreso fra il piano terra (rialzato) e il piano seminterrato, il pianerottolo alla base della scala e il vano sottoscala, in quanto proprietà comune e non esclusiva dei debitori esecutati • Il futuro aggiudicatario dovrà, a sua cura e spese, rimuovere il muro e la porta realizzata nel pianerottolo intermedio alle due rampe inferiori, al fine di consentire ai condomini il pieno utilizzo della scala, del pianerottolo alla base della scala e del vano sottoscala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/05/2006
Reg. gen. 68564 - Reg. part. 18764
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Di Fazio Cesidio
Data: 23/05/2006
N° repertorio: 17841
N° raccolta: 10379
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2026
Reg. gen. 41433 - Reg. part. 8107
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Di Fazio Cesidio
Data: 23/05/2006
N° repertorio: 17841
N° raccolta: 10379

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 23/01/2025
Reg. gen. 6966 - Reg. part. 5080
A favore di***

Formalità a carico della procedura

ALLEGATI

- N. 1 planimetria catastale attuale - Foglio 934 Particella 685 Sub 507
- N. 3 planimetrie catastali u.i.u soppresse - Foglio 934 Particella 685 Sub 501-502-503
- N. 1 visura storica catastale u.i.u attuale - Foglio 934 Particella 685 Sub 507
- N. 6 visure storiche catastali u.i.u soppresse - Foglio 934 Particella 685 Sub 7-8-9-501-502-503
- Trascrizione n. 37456-1973 - Atto Notaio Carosi rep. 41531-1973
- Trascrizione n. 9936-1993 - Atto Notaio Brunelli rep. 18615-1993
- Atto Notaio Di Fazio rep. 17840-2006
- Licenza edilizia n. 1113/1966
- Fascicolo condono edilizio n. 0-572782-0
- Fascicolo condono edilizio n. 0-574337-0
- Assenza agibilità - Comunicazione di Roma Capitale - Servizio Prenotazione Archivio Edilizia
- Sentenza Corte d'Appello n. 7280-2016
- N. 4 ispezioni ipotecarie
- Verbale di liberazione del 12/02/2026
- Rilievo fotografico