

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Esposito Luigi, con studio in Viale Del Vignola, 73 - 00196 - Roma (RM), email architetto.luigiesposito@gmail.com, PEC lesposito@pec.archrm.it, Tel. 06 45553973, Fax 06 94803184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 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 9, scala A, interno 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.8476, 12.4552)

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento ad uso abitativo sito in Roma (RM), CAP 00146, in Via Pescaglia n. 9, palazzina B, posto al terzo piano di un fabbricato residenziale.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo della scala A ed è distinta con il numero interno 9 (nove).

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terzo del fabbricato ed è composto da ingresso con zona giorno, cucina dotata di piccolo balcone, una camera da letto matrimoniale e un bagno.

L'immobile è ubicato nel quadrante sud-ovest della città di Roma, nel quartiere Magliana, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici di media altezza e da una buona dotazione di servizi di quartiere.

La zona risulta adeguatamente servita dal trasporto pubblico locale e presenta una discreta accessibilità alle principali infrastrutture viarie della città.

Per la regolarità degli ambienti descritti si rimanda a quanto riportato nella sezione "regolarità edilizia" della presente perizia di stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 9, scala A, interno 9, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Dallo stesso atto di compravendita di provenienza dell'immobile, risulta che gli acquirenti, sig.ra **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, hanno dichiarato, sotto la propria responsabilità e ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, di essere entrambi di stato civile libero alla data del rogito (12 maggio 2020).

CONFINI

L'unità immobiliare, posta al piano terzo della scala A e distinta con il numero interno 9 (nove), è composta da 4 (quattro) vani catastali e risulta confinante con appartamento interno 12, con vano scala e con appartamento interno 9 della scala B, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,31 mq	71,03 mq	1	71,03 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1985 al 22/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 812, Part. 300, Sub. 11 Categoria A3 Piano 3
Dal 22/04/2005 al 12/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 807, Part. 425, Sub. 11 Categoria A3
Dal 12/05/2020 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 807, Part. 242, Sub. 93, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 754,03 Piano 3

ASTE GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	807	242	93	5	A3	3	4	72 mq	754,03 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di accesso all'immobile effettuato nel mese di dicembre 2025, è stata riscontrata la non piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale depositata in atti, con riferimento alle seguenti difformità apparenti:

nella planimetria catastale è rappresentato un muretto interno nel soggiorno, di altezza pari a circa 0,96 m, che non risulta presente nello stato attuale dei luoghi;

nella medesima planimetria è indicata una porta di accesso dal vano ingresso al soggiorno, non riscontrata in sede di sopralluogo;

è altresì rappresentato un armadio a muro in prossimità dell'ingresso al bagno, elemento attualmente non presente nello stato di fatto.

Le difformità sopra descritte configurano una difformità catastale e urbanistica di carattere interno, sanabile mediante la presentazione di CILA in sanatoria ai sensi della normativa edilizia vigente presso il Comune di Roma Capitale (ovvero SCIA in sanatoria, qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario in relazione alla qualificazione dell'intervento), nonché mediante il successivo aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA.

Il costo complessivo forfettario stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche, è pari a circa € 5.000,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
5 di 16

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare deve ritenersi ottimale; alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buone condizioni generali di manutenzione, con finiture integre e funzionali, senza evidenti segni di degrado o ammaloramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature esterne. Le facciate risultano rifinite in cortina di mattoni e intonaco tinteggiato, e si presentano in condizioni manutentive complessivamente buone.

All'interno dell'appartamento, i pavimenti sono realizzati in grès ceramico, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le finiture interne sono omogenee e coerenti con la tipologia dell'immobile.

L'unità immobiliare gode di esposizione a ovest, che interessa l'intero appartamento e garantisce un buon apporto di luce naturale nelle ore pomeridiane.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con corpi scaldanti in alluminio; gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) risultano sottotraccia e, alla data del sopralluogo, funzionanti.

La cucina è dotata di impianto di alimentazione a gas e presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche sulle pareti. Il bagno è rifinito con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in PVC a taglio termico, completi di vetrocamera, idonei a garantire adeguate prestazioni di isolamento termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risultava occupata dalla debitrice esecutata, sig.ra **** Omissis **** (C.F.), nata a il .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1985 al 22/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Marini	21/12/1985	76264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/12/1985		61637



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2005 al 12/05/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gregori Laura	22/04/2005	30504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/04/2005		32798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/05/2020 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giampietro Fernando Oscar	12/05/2020			17721	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	14/05/2020				31056
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 27/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 14/05/2020
Reg. gen. 45043 - Reg. part. 31056
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 19/02/2025
Reg. gen. 19157 - Reg. part. 14047
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente perizia di stima ricade all'interno della Città consolidata del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, ed è classificato nei tessuti T2 - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa, come individuato nel Foglio 17 - "Sistemi e Regole" del vigente P.R.G.

Il tessuto urbanistico T2 è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, realizzati secondo tipologie edilizie consolidate, con assetto urbano definito e dotazione infrastrutturale e di servizi già strutturata.

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta realizzato in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 11 novembre 1967 n. 2181. Successivamente, sull'immobile oggetto di perizia è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni, effettuata in forza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. n. 16423 del 18 febbraio 2020, seguita da comunicazione di fine lavori e collaudo depositata in data 25 febbraio 2020 prot. n. CP/2020/18972. La documentazione edilizia sopra richiamata è stata rinvenuta dal sottoscritto in sede di verifica documentale e fa parte degli allegati alla presente perizia di stima.

Dalle verifiche effettuate non sussiste piena corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia rilasciata in data 11 novembre 1967 n. 2181.

In particolare, il confronto tra lo stato di fatto e il progetto assentito evidenzia difformità riconducibili alla



configurazione dei prospetti e degli spazi esterni, ed in specie:

negli elaborati grafici del progetto autorizzato risulta rappresentato un balcone continuo a servizio degli ambienti principali;

nello stato attuale dei luoghi, invece, la cucina risulta arretrata rispetto al soggiorno e alla camera da letto ed è dotata di una loggia, mentre a servizio del soggiorno e della camera da letto sono presenti sole soglie aggettanti in corrispondenza delle porte-finestre, senza continuità di balcone.

Le difformità sopra descritte risultano riconducibili alla fase di costruzione originaria del fabbricato, avvenuta nell'anno 1967, e non risultano riferibili a interventi edilizi successivi eseguiti sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

Alla luce di quanto riscontrato, lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme al progetto assentito; pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria presso il Comune di Roma Capitale, finalizzato all'allineamento della documentazione urbanistica allo stato di fatto.

Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione edilizia sopra descritta, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi e sanzioni, è valutabile in via forfettaria in circa € 3.000,00 / € 5.000,00, salvo diversa determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale competente.

Nota sulla documentazione grafica

Si precisa che la documentazione grafica rinvenuta, relativa al progetto allegato alla licenza edilizia del 1967, presenta una qualità grafica non ottimale, tale da non consentire una lettura pienamente chiara e univoca di tutti gli elementi rappresentati.

Pertanto, eventuali ulteriori difformità che dovessero emergere da una più approfondita o diversa interpretazione degli elaborati grafici non possono essere imputate a responsabilità del sottoscritto, avendo lo stesso operato sulla base della documentazione effettivamente disponibile e consultabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento condominiale del fabbricato è stato rinvenuto ed è depositato in allegato alla presente perizia di stima.

Sulla base delle informazioni ricevute, le spese di gestione condominiale ordinaria risultano ammontare a circa € 800,00 annui, valore da intendersi indicativo e suscettibile di variazioni in funzione dei consuntivi approvati dall'assemblea condominiale.

L'amministratore del condominio ha dichiarato che alla data del 15 gennaio 2026 non risultano deliberate spese straordinarie.

Dall'estratto conto condominiale aggiornato al 15 gennaio 2026, relativo all'unità immobiliare identificata come edificio B, scala A, interno 9, intestata alla sig.ra **** Omissis ****, risulta un totale a debito pari a € 5.226,25, riferito a quote condominiali ordinarie e riscaldamento per diverse annualità, come analiticamente riportato nel prospetto allegato. Alla medesima data, per le singole voci indicate, non risultano importi versati.

L'estratto conto sopra richiamato è allegato alla presente perizia di stima quale parte integrante della documentazione esaminata.

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 Pescaglia 9, scala A, interno 9, piano 3
L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento ad uso abitativo sito in Roma (RM), CAP 00146, in Via Pescaglia n. 9, palazzina B, posto al terzo piano di un fabbricato residenziale. L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo della scala A ed è distinta con il numero interno 9 (nove). L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terzo del fabbricato ed è composto da ingresso con zona giorno, cucina dotata di piccolo balcone, una camera da letto matrimoniale e un bagno. L'immobile è ubicato nel quadrante sud-ovest della città di Roma, nel quartiere Magliana, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici di media altezza e da una buona dotazione di servizi di quartiere. La zona risulta adeguatamente servita dal trasporto pubblico locale e presenta una discreta accessibilità alle principali infrastrutture viarie della città. Per la regolarità degli ambienti descritti si rimanda a quanto riportato nella sezione "regolarità edilizia" della presente perizia di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 242, Sub. 93, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

Criterio di stima e determinazione del valore di mercato

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata effettuata mediante il metodo comparativo (Market Comparison Approach - MCA), basato sul confronto con immobili simili per tipologia, localizzazione, consistenza e caratteristiche, posti in vendita nella medesima zona o in zone limitrofe.

I dati di confronto utilizzati derivano da annunci immobiliari, e pertanto fanno riferimento a prezzi richiesti e non a valori di compravendita effettivamente conclusa. In ragione di ciò, al fine di ricondurre tali valori a prezzi di mercato realistici, è stato applicato un fattore di riduzione prudenziale pari ad almeno il 15%, rappresentativo del fisiologico margine di trattativa.

I valori unitari dei comparabili selezionati sono stati inoltre opportunamente rettificati per tenere conto delle differenze riscontrate rispetto all'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento a:

superficie commerciale;

stato manutentivo;

piano e presenza dell'ascensore;

localizzazione e contesto urbano.

Dall'elaborazione dei dati MCA, opportunamente corretti, è emerso un valore unitario inizialmente superiore, che è stato successivamente ricondotto a un valore prudenziale, tenendo conto delle specifiche condizioni dell'immobile, tra cui:

lo stato di occupazione;

la presenza di difformità edilizie e catastali, con conseguenti costi di regolarizzazione;

la ridotta appetibilità di mercato tipica degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Confronto con le quotazioni ufficiali (OMI e Borsino Immobiliare)

A supporto della stima effettuata, sono state analizzate le quotazioni ufficiali OMI - Agenzia delle Entrate, anno 2025 - I semestre, relative alla zona Periferica - Magliana (codice D8, microzona 54), dalle quali risultano, per abitazioni civili in stato conservativo normale, valori di mercato compresi

indicativamente tra € 2.000/mq e € 2.900/mq.

Parimenti, dal Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media nella medesima zona, emergono valori indicativi pari a:

valore minimo: circa € 2.038/mq;

valore medio: circa € 2.508/mq;

valore massimo: circa € 2.978/mq.

Tali risultanze collocano il valore medio di mercato intorno a € 2.500/mq, valore che risulta coerente sia con le quotazioni ufficiali sia con l'andamento del mercato locale.

Prezzo storico di provenienza

Si evidenzia inoltre che l'immobile oggetto di stima è stato oggetto di atto di compravendita in data 12 maggio 2020, per un corrispettivo pari a € 160.000, come risulta dall'atto di provenienza agli atti.

Tale valore, riferito a una diversa epoca di mercato, è stato considerato quale dato storico di confronto, tenuto conto dell'evoluzione dei valori immobiliari intervenuta nel periodo successivo e delle condizioni attuali dell'unità immobiliare. Il valore stimato alla data odierna risulta pertanto coerente e congruo rispetto al prezzo storico di compravendita.

Valore unitario e valore complessivo di stima

Alla luce:

dell'analisi comparativa effettuata (MCA);

dell'applicazione del fattore negoziale;

delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare;

delle condizioni specifiche dell'immobile;

il valore unitario prudenziale di stima viene determinato in:

€ 2.500/mq

Considerata una superficie commerciale pari a 72 mq, il valore complessivo di stima dell'immobile risulta pertanto pari a:

€ 180.000 (centottantamila/00)

Valore ritenuto congruo, prudenziale e coerente con l'attuale mercato immobiliare di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pescaglia 9, scala A, interno 9, piano 3	72,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

Valore di stima: € 180.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare è stata effettuata mediante il metodo comparativo (Market Comparison Approach – MCA), ritenuto il più idoneo in quanto basato sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, consistenza, localizzazione e stato manutentivo, oggetto di recenti offerte sul mercato immobiliare nella medesima zona o in zone limitrofe.

I valori di riferimento sono stati desunti da annunci immobiliari, opportunamente rettificati al fine di renderli omogenei all'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle differenze riscontrate e del fisiologico margine di trattativa. A supporto dell'analisi comparativa sono state inoltre considerate le quotazioni ufficiali OMI dell'Agenzia delle Entrate e i dati del Borsino Immobiliare, al fine di ricondurre il valore determinato a un livello prudenziale e coerente con il mercato locale.

Il metodo adottato risulta pertanto adeguato allo scopo estimativo, in quanto consente di determinare un valore di mercato attendibile, fondato su dati oggettivi e aggiornati, e coerente con le caratteristiche specifiche dell'immobile

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel corso delle verifiche documentali effettuate ai fini della presente perizia di stima, è stata esaminata ampia documentazione urbanistica ed edilizia storica relativa al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, realizzato in forza di licenza edilizia n. 2181 rilasciata dal Comune di Roma in data 11 novembre 1967.

Dalla documentazione rinvenuta emerge che, successivamente al rilascio della licenza edilizia, l'Amministrazione comunale ha avviato una complessa istruttoria relativa a difformità edilizie riscontrate in sede di costruzione, riconducibili esclusivamente a porzioni del fabbricato poste ai piani inferiori, che secondo il progetto originario avrebbero dovuto essere reinterrate e destinate a usi non abitativi.

In particolare, dagli atti comunali (ordinanze sindacali, relazioni istruttorie, note dell'Ufficio Urbanistica e atti dell'Avvocatura comunale) risulta che tali difformità hanno riguardato:

il mancato reinterro di alcuni locali;

la diversa destinazione d'uso di porzioni poste ai piani inferiori del fabbricato;

l'impossibilità tecnica e socio-economica di procedere al ripristino delle previsioni originarie del piano particolareggiato dell'epoca.

L'Amministrazione comunale ha preso atto dell'impossibilità di procedere a interventi di ripristino, escludendo provvedimenti demolitori o strutturali, e ha pertanto definito la vicenda mediante applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 765/1967, come da ordinanza emessa in data 13 giugno 1980, a seguito di valutazione del valore venale delle opere difformi effettuata dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Tale procedimento risulta definito in epoca remota e non risulta incidere sulla legittimità edilizia, sulla stabilità strutturale né sulla commerciabilità dell'unità immobiliare oggetto di perizia, posta al piano terzo del fabbricato, la quale non risulta direttamente interessata dalle difformità sopra richiamate.

Si evidenzia inoltre che la documentazione grafica storica esaminata presenta, in alcuni casi, qualità non ottimale, tipica degli elaborati d'archivio dell'epoca, circostanza che non consente sempre una lettura pienamente chiara e univoca di tutti gli elementi rappresentati. Le valutazioni espresse dal sottoscritto sono pertanto formulate sulla base della documentazione effettivamente disponibile e consultabile.

Tutta la documentazione richiamata nel presente paragrafo è stata rinvenuta, esaminata e integralmente allegata agli atti della procedura, al fine di consentire a chiunque vi abbia interesse di effettuare autonome valutazioni e approfondimenti.

Il sottoscritto ha inteso fornire esclusivamente indicazioni tecniche di carattere informativo, senza assumere alcuna responsabilità in ordine a valutazioni, interpretazioni o determinazioni che dovessero essere effettuate successivamente.



Ogni eventuale scelta, verifica ulteriore o assunzione di rischio resta pertanto a carico di chi procederà all'acquisto dell'immobile, sulla base delle informazioni e della documentazione allegata alla presente procedura.

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 29/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Esposito Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 17/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 27/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comparabili per stima (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto condominio unità immobiliare (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 10 Foto - Fotografie immobile (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 29/01/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pescaglia 9, scala A, interno 9, piano 3
L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento ad uso abitativo sito in Roma (RM), CAP 00146, in Via Pescaglia n. 9, palazzina B, posto al terzo piano di un fabbricato residenziale. L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo della scala A ed è distinta con il numero interno 9 (nove). L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terzo del fabbricato ed è composto da ingresso con zona giorno, cucina dotata di piccolo balcone, una camera da letto matrimoniale e un bagno. L'immobile è ubicato nel quadrante sud-ovest della città di Roma, nel quartiere Magliana, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici di media altezza e da una buona dotazione di servizi di quartiere. La zona risulta adeguatamente servita dal trasporto pubblico locale e presenta una discreta accessibilità alle principali infrastrutture viarie della città. Per la regolarità degli ambienti descritti si rimanda a quanto riportato nella sezione "regolarità edilizia" della presente perizia di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 242, Sub. 93, Zc. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente perizia di stima ricade all'interno della Città consolidata del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, ed è classificato nei tessuti T2 - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa, come individuato nel Foglio 17 - "Sistemi e Regole" del vigente P.R.G. Il tessuto urbanistico T2 è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, realizzati secondo tipologie edilizie consolidate, con assetto urbano definito e dotazione infrastrutturale e di servizi già strutturata.

Prezzo base d'asta: € 161.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pescaglia 9, scala A, interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 242, Sub. 93, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare deve ritenersi ottimale; alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buone condizioni generali di manutenzione, con finiture integre e funzionali, senza evidenti segni di degrado o ammaloramento.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento ad uso abitativo sito in Roma (RM), CAP 00146, in Via Pescaglia n. 9, palazzina B, posto al terzo piano di un fabbricato residenziale. L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo della scala A ed è distinta con il numero interno 9 (nove). L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terzo del fabbricato ed è composto da ingresso con zona giorno, cucina dotata di piccolo balcone, una camera da letto matrimoniale e un bagno. L'immobile è ubicato nel quadrante sud-ovest della città di Roma, nel quartiere Magliana, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici di media altezza e da una buona dotazione di servizi di quartiere. La zona risulta adeguatamente servita dal trasporto pubblico locale e presenta una discreta accessibilità alle principali infrastrutture viarie della città. Per la regolarità degli ambienti descritti si rimanda a quanto riportato nella sezione "regolarità edilizia" della presente perizia di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risultava occupata dalla debitrice esecutata, sig.ra **** Omissis **** (C.F.), nata a .		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 14/05/2020
Reg. gen. 45043 - Reg. part. 31056
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 19/02/2025
Reg. gen. 19157 - Reg. part. 14047
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

