

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molinari Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 338/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

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	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 338/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Molinari Paolo, con studio in Via Aristide Leonori, 36 - 00147 - Roma (RM), email p.molinari@archiworld.it, PEC p.molinari@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2025 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 del Fuoco Sacro n.114, scala Unica, interno 4, piano 3°

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sito in Roma in via del Fuoco Sacro n.114, piano terzo, interno numero quattro, nel quartiere di Tor Bella Monaca. L'unità immobiliare, risulta composta da: ingresso/corridoio, cucina, un bagno, due camere, tre balconi ed una terrazza (riportata sulla planimetria catastale come "soggiorno"), in parte chiusa con struttura leggera, su cui si apre un piccolo ripostiglio. All'attualità l'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fuoco Sacro n.114, scala Unica, interno 4, 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 esecutari:

- **** 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari eseguiti in forza dell'Atto di Compravendita Repertorio n.410566, Raccolta n.23265 stipulato in data 28/12/2010 dal notaio dott. Domenico Vitagliano.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con: distacco su via del Fuoco Sacro, distacco su via chiusa senza nome, altre proprietà su due lati, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Residenziale	0,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,95 m	Terzo
Terrazza e balconi	0,00 mq	35,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				77,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, è ricavata secondo quanto riportato nel "Manuale Banca Dati Quotazioni O.M.I. - allegato 5". Le varie parti, sono moltiplicate, quando necessario, per opportuni coefficienti di ragguaglio, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

La superficie convenzionale costituisce la superficie commerciale.

N.B. La terrazza è riportata sia sul Progetto in Sanatoria, sia sulla planimetria catastale come "Soggiorno", ma trattasi nella realtà di terrazza scoperta e come tale è stata considerata nel calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	338	503	6	A3	3	4,5	96 mq	755,32 €	3°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stato rimosso il tramezzo sul corridoio che delimitava la cucina, parte del terrazzo è stato chiuso con struttura leggera, vi è un piccolo ripostiglio ricavato nell'intercapedine del muro esterno.

La planimetria catastale riporta un nominativo errato.

Tutto come meglio descritto al successivo punto "REGOLARITA' EDILIZIA.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in scarso stato di conservazione generale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno senza vetrocamera, i pavimenti sono parte in ceramica e parte "alla veneziana".

L'impianto di riscaldamento è autonomo ma non funzionante. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti ma obsoleti e non a norma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di maggior consistenza in cui è sita l'unità immobiliare in interesse è costituito da un edificio edificato in aderenza ad un altro su di un lato, con un'unica scala, con struttura in cemento armato, copertura piana e rivestimento a cortina di mattoni.

L'immobile è privo di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

E' stato comunicato all'esecutato formale diniego di rinnovo del contratto con scadenza 30/06/2026.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

- DONAZIONE Repertorio n.100014, Raccolta n.2493 stipulato in data 13/10/1983 dal notaio dott. Aldo Garofalo, tracritto il 27/07/1983 al n.53591 di Formalità

- TRASCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 94276 Registro Generale 157489
Pubblico ufficiale VITAGLIANO DOMENICO Repertorio 410566/23265 del 28/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

1. ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 35678 Registro Generale 157490
Pubblico ufficiale VITAGLIANO DOMENICO Repertorio 410567/23266 del 28/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 11/04/2025 - Registro Particolare 33514 Registro Generale 45621

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 3206 del 26/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Vedi Ispezione Ipotecaria allegata.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Roma vigente, la zona in cui è posta l'unità immobiliare in interesse è riportata come segue:

- Sistema Insediativo: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali - programmi integrati n.6 - Villaggio Breda - Due leoni.
- N.T.A. artt. 51/52/53;
- NO Carta della Qualità;
- NO Rete Ecologica;
- NO Vincoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile di maggior consistenza in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato edificato senza le necessarie autorizzazioni. Successivamente è stato redatto un "Progetto in Sanatoria" per l'intero edificio. Per l'unità immobiliare in interesse è stata presentata al Comune di Roma, in data 18/11/1985 la domanda protocollo n. 71658 e rilasciata la Concessione in Sanatoria n.2411 del 23/07/1996.

La planimetria catastale e quella di progetto riportano erroneamente sul terrazzo la scritta "Soggiorno".

- Il nominativo sulla planimetria catastale risulta errato, ciò a causa di un errore di intestazione della scheda di denuncia, così come dichiarato all'art. 1) pagina due dell'Atto di Donazione(provenienza) allegato.

Rispetto al progetto in Sanatoria sono presenti delle difformità:

- E' stato rimosso il tramezzo sul corridoio che delimitava la cucina.
- Parte del terrazzo è stato chiuso con una struttura in materiale leggero non prevista dal progetto in sanatoria.
- Sul muro perimetrale del terrazzo vi è un piccolo ripostiglio che non appare sul Progetto in Sanatoria, che presenta peraltro in quel punto delle criticità grafiche.

Pertanto sarà cura ed onere dell'aggiudicatario la regolarizzazione delle difformità e riportare l'unità immobiliare allo status quo ante a mezzo di una C.I.L.A. e conseguente D.O.C.F.A, per un costo previsto di circa € 3.500.

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel contratto di compravendita, la parte venditrice dichiara " ... di essere in regola col pagamento di qualsiasi onere, spese condominiali...".

All'attualità non risulta sia stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliare di piccole dimensioni con un solo ingresso per cui è possibile formare un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fuoco Sacro n.114, scala Unica, interno 4, piano 3°

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sito in Roma in via del Fuoco Sacro n.114, piano terzo, interno numero quattro, nel quartiere di Tor Bella Monaca. L'unità immobiliare, risulta composta da: ingresso/corridoio, cucina, un bagno, due camere, tre balconi ed una terrazza (riportata sulla planimetria catastale come "soggiorno"), in parte chiusa con struttura leggera, su cui si apre un piccolo ripostiglio. All'attualità l'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 338, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 131.750,00

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. relativi alla Zona E139 Microzona 156 - Suburbana Tor Bella Monaca - Valle Fiorita - Due Leoni (via Acquaroni), riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, mediati con le offerte di mercato all'attualità e considerando lo stato d'uso e la dimensione dell'unità immobiliare.

La stima è stata effettuata tenendo conto delle destinazioni d'uso lecite.

N.B. E' stata considerata una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto in misura del 10% ai sensi dell'articolo n.568 c.p.c.

Nel caso specifico, bisognerà detrarre dal valore dell'immobile anche le spese per il ripristino di difformità esistenti secondo quanto descritto al punto "REGOLARITA' EDILIZIA". Tali spese vengono valutate a corpo nella misura di € 3.500 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Fuoco Sacro n.114, scala Unica, interno 4, piano 3°	77,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 131.750,00	100,00%	€ 131.750,00
Valore di stima:					€ 131.750,00

Valore iniziale di stima: € 131.750,00

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi 10% stima	13.175,00	%
Costi a corpo di ripristino e ristrutturazione (straordinaria manutenzione)	3.500,00	€
Totale deprezzamenti	16.675,00	€

Valore finale di stima: € 115.075,00

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 lì 17/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molinari Paolo

ELENCO ALLEGATI

- ✓ Altri allegati - All.01_Documentazione_catastale
- ✓ Altri allegati - All.02_Atto_compravendita
- ✓ Altri allegati - All.03_atto_provenienza_donazione
- ✓ Altri allegati - all.04_Progetto_sanatoria_estratto
- ✓ Altri allegati - All.05_Concessione_sanatoria
- ✓ Altri allegati - all.06_Foto
- ✓ Altri allegati - All.07_Ispezione_Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All.08_Coefficienti_O.M.I.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fuoco Sacro n.114, scala Unica, interno 4, piano 3°
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sito in Roma in via del Fuoco Sacro n.114, piano terzo, interno numero quattro, nel quartiere di Tor Bella Monaca. L'unità immobiliare, risulta composta da: ingresso/corridoio, cucina, un bagno, due camere, tre balconi ed una terrazza (riportata sulla planimetria catastale come "soggiorno"), in parte chiusa con struttura leggera, su cui si apre un piccolo ripostiglio. All'attualità l'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 338, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. del Comune di Roma vigente, la zona in cui è posta l'unità immobiliare in interesse è riportata come segue: - Sistema Insediativo: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali - programmi integrati n.6 - Villaggio Breda - Due leoni. - N.T.A. artt. 51/52/53; - NO Carta della Qualità; - NO Rete Ecologica; - NO Vincoli



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 338/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Fuoco Sacro n.114, scala Unica, interno 4, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 338, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	77,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in scarso stato di conservazione generale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno senza vetrocamera, i pavimenti sono parte in ceramica e parte "alla veneziana". L'impianto di riscaldamento è autonomo ma non funzionante. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti ma obsoleti e non a norma.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sito in Roma in via del Fuoco Sacro n.114, piano terzo, interno numero quattro, nel quartiere di Tor Bella Monaca. L'unità immobiliare, risulta composta da: ingresso/corridoio, cucina, un bagno, due camere, tre balconi ed una terrazza (riportata sulla planimetria catastale come "soggiorno"), in parte chiusa con struttura leggera, su cui si apre un piccolo ripostiglio. All'attualità l'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		