



---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molinari Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2025 del R.G.E.

contro



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	7
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	8



Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	10
Normativa urbanistica.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra.....	11
Regolarità edilizia.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1° .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 391/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16



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 Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1°
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza sita in via Montepagano n.54 Roma in località Castelverde. L'unità immobiliare risulta composta da un monolocale con posizionato all'interno un angolo cottura, un bagno con disimpegno, un terrazzo. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale, si rileva una piccola difformità grafica sulla terrazza.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

Trattasi di posto auto scoperto, identificato con il numero sette, posto nel parcheggio prospiciente l'immobile sito in via Montepagano n.54.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1°

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°

---

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

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA

---

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

TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°

---

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

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

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

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

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà al debitore esecutato giusto Atto di Compravenduta Repertorio n.5331 Raccolta n.4675, redatto dal notaio dott. Paolo Dias in data 20/09/2018.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA

---

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

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

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

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

Il posto auto è pervenuto in proprietà al debitore esecutato giusto Atto di Compravenduta Repertorio n.5331 Raccolta n.4675, redatto dal notaio dott. Paolo Dias in data 20/09/2018.

CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

L'unità immobiliare in interesse, con ingresso al civico n.54 è posta al piano primo catastale (rialzato) e confina con: corridoio di accesso, vano scala, appartamento posto all'interno n.6. distacco su via Montepagano, salvo altri e più esatti confini.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

Il posto auto scoperto n.7, confina con: area di manovra, posti auto nn.6 e 8, salvo altri e più esatti confini.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	0,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,50 mq</b>		

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 ragguglio, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

La superficie convenzionale costituisce la superficie commerciale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>12,50 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>12,50 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	670	5250	35	6	A2	5	2,5	39 mq	348,61 €	Primo		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale per l'interno. Si rileva una piccola difformità grafica sulla terrazza, rispetto al muro dove è posta la Centrale Termica, verso la finestra del bagno, che appare disassata rispetto al muro del balcone.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	670	5250	10	6	PA	8	12,00	12,00 mq	26,03 €	Terra		

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

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°

L'unità immobiliare appare in buone condizioni generali, i pavimenti sono in ceramica di media qualità, i rivestimenti sono in ceramica nel sevizio. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetrocamera.

L'unità immobiliare é dotata di impianto di riscaldamento autonomo, l'impianto idraulico appare efficiente e quello elettrico per quanto riscontrabile a norma.

Sul soffitto appare una macchia di umidità da infiltrazione.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA

Trattasi di superficie asfaltata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°

Il compendio immobiliare in cui è posta l'unità immobiliare in interesse è costituito da un edificio isolato con unica scala, con struttura in cemento armato, copertura a falde con manto in coppi, rivestimento in cortina di mattoni con parti in intonaco dipinto, con balaustre in ferro dipinto.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA

Trattasi di superficie asfaltata delimitata con tinta.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°

L'unità immobiliare risulta abitata dal debitore esecutato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il posto auto scoperto risulta utilizzato dal debitore esecutato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 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.

1. TRASCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 7353

Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 18888/8863 del 15/01/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 1403 Registro Generale 7354

Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 18889/8864 del 15/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

3. Comunicazione n. 16192 del 19/10/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/10/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 12/11/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ANNOTAZIONE del 19/03/2008 - Registro Particolare 9572 Registro Generale 34628

Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 20696/10362 del 03/10/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 41699 del 2005

5. ANNOTAZIONE del 15/05/2008 - Registro Particolare 15378 Registro Generale 62890

Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 18694/8706 del 18/12/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 41699 del 2005



6. TRASCRIZIONE del 21/09/2018 - Registro Particolare 75674 Registro Generale 108076  
Pubblico ufficiale DIAS PAOLO Repertorio 5331/4675 del 20/09/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 31/07/2025 - Registro Particolare 75210 Registro Generale 103471  
Pubblico ufficiale AGOSTINO STEFANIA Repertorio 49237/8444 del 28/07/2025  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Vedi visura ipocatastale nel ventennio allegata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

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.

Vedi tutto quanto riportato per il bene n°1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

### **Oneri di cancellazione**

1. ISCRIZIONE del 21/09/2018 - Registro Particolare 19699 Registro Generale 108092  
Pubblico ufficiale DIAS PAOLO Repertorio 5332/4676 del 20/09/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 28/04/2025 - Registro Particolare 38739 Registro Generale 52649  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8471 del 04/04/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

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 della Trasformazione - A.P.D.P.: Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita - Zone "O" - Castelverde - Osa - S. Eligio.
- N.T.A. artt. 56/62;
- NO Carta della Qualità;
- NO Rete Ecologica;

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

Nel P.R.G. del Comune di Roma vigente, la zona in cui è situato il posto auto in interesse è riportata come segue:

- Sistema Insediativo Città della Trasformazione - A.P.D.P.: Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita - Zone "O" - Castelverde - Osa - S. Eligio.
- N.T.A. artt. 56/62;
- NO Carta della Qualità;
- NO Rete Ecologica;

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

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

Il fabbricato di maggior consistenza in cui è posta l'unità immobiliare in interesse è stato edificato in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 06/07/2005 n.663 protocollo n.44030.

In data 16/01/2026 con protocollo n.7880, il sottoscritto ha effettuato un accesso agli atti presso il D.P.A.U. del Comune di Roma per acquisire copia del progetto dell'unità immobiliare in interesse, ricevendo risposta negativa sulla presenta dello stesso negli archivi dell'ufficio.

In data 03/02/2026, con protocollo n.21312, il sottoscritto ha effettuato un accesso agli atti presso il D.P.A.U. del Comune di Roma per acquisire copia del certificato di agibilità, così come riportano nell'atto di compravendita, anche in questo caso il D.P.A.U. ha risposto in senso negativo.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, INTERNO SETTE, PIANO TERRA**

Vedi tutto quanto riportato per il bene n°1.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTEPAGANO N.54, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 1°**

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

E' stato acquisito il Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da un piccolo appartamento e da un posto auto scoperto prossimi l'uno all'altro. Si ritiene economicamente conveniente la formazione di 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 Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1°  
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza sita in via Montepagano n.54 Roma in località Castelveverde. L'unità immobiliare risulta composta da un monolocale con posizionato all'interno un angolo cottura, un bagno con disimpegno, un terrazzo. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale, si rileva una piccola difformità grafica sulla terrazza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5250, Sub. 35, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 69.300,00

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. relativi alla Zona E165 Microzona 198 -Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO - VIA DEL FOSSO DELL'OSA, 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 la assenza della garanzia per vizi del bene venduto in misura del 10% ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.. Poiché il programma di redazione della perizia esegue un calcolo automatico, tale riduzione è stata applicata al valore base adottato, così da avere un valore finale dell'immobile già al netto di detta riduzione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra  
Trattasi di posto auto scoperto, identificato con il numero sette, posto nel parcheggio prospiciente l'immobile sito in via Montepagano n.54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5250, Sub. 10, Zc. 6, Categoria PA

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

Valore di stima del bene: € 6.250,00

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. relativi alla Zona E165 Microzona 198 -Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO - VIA DEL FOSSO DELL'OSA, 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 la assenza della garanzia per vizi del bene venduto in misura del 10% ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.. Poiché il programma di redazione della perizia esegue un calcolo automatico, tale riduzione è stata applicata al valore base adottato, così da avere un valore finale dell'immobile già al netto di detta riduzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1°	38,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 69.300,00	100,00%	€ 69.300,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra	12,50 mq	500,00 €/mq	€ 6.250,00	100,00%	€ 6.250,00
				Valore di stima:	€ 75.550,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 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\_Permesso\_costruire
- ✓ Altri allegati - All.04\_Foto
- ✓ Altri allegati - All.05\_A.P.E.
- ✓ Altri allegati - All.06\_Regolamento\_condominio
- ✓ Altri allegati - All.07\_Coefficienti\_O.M.I.
- ✓ Altri allegati - All.08\_Ispezione\_Ipocatastale



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1°  
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza sita in via Montepagano n.54 Roma in località Castelveverde. L'unità immobiliare risulta composta da un monolocale con posizionato all'interno un angolo cottura, un bagno con disimpegno, un terrazzo. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale, si rileva una piccola difformità grafica sulla terrazza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5250, Sub. 35, Zc. 6, Categoria A2  
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 della Trasformazione - A.P.D.P.: Ambiti a Pianificazione Prticolareggiata Definita - Zone "O" - Castelveverde - Osa - S. Eligio. - N.T.A. artt. 56/62; - NO Carta della Qualità; - NO Rete Ecologica;
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra  
Trattasi di posto auto scoperto, identificato con il numero sette, posto nel parcheggio prospiciente l'immobile sito in via Montepagano n.54.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5250, Sub. 10, Zc. 6, Categoria PA  
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 situato il posto auto in interesse è riportata come segue: - Sistema Insediativo Città della Trasformazione - A.P.D.P.: Ambiti a Pianificazione Prticolareggiata Definita - Zone "O" - Castelveverde - Osa - S. Eligio. - N.T.A. artt. 56/62; - NO Carta della Qualità; - NO Rete Ecologica;



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 391/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Montepagano n.54, scala Unica, interno 7, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5250, Sub. 35, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	38,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare appare in buone condizioni generali, i pavimenti sono in ceramica di media qualità, i rivestimenti sono in ceramica nel sevizio. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetrocamera. L'unità immobiliare é dotata di impianto di riscaldamento autonomo, l'impianto idraulico appare efficiente e quello elettrico per quanto riscontrabile a norma. Sul soffitto appare una macchia di umidità da infiltrazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza sita in via Montepagano n.54 Roma in località Castelverde. L'unità immobiliare risulta composta da un monolocale con posizionato all'interno un angolo cottura, un bagno con disimpegno, un terrazzo. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale, si rileva una piccola difformità grafica sulla terrazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta abitata dal debitore esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Montepagano n.54, interno Sette, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5250, Sub. 10, Zc. 6, Categoria PA	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di superficie asfaltata.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di posto auto scoperto, identificato con il numero sette, posto nel parcheggio prospiciente l'immobile sito in via Montepagano n.54.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

