

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bortolussi, 41 (Cesano), 00123, scala U, interno 2, piano T.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2020 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 188.205,00	16

All'udienza del 29/09/2020, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2020 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 Bortolussi, 41 (Cesano), 00123, scala U, interno 2, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°1) dislocata su un unico livello costituita da un soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone, terrazza e disimpegno con ingresso.

Si accede all'immobile da un portone su strada posto al civico 41 di via Bortolussi che immette nelle scale condominiali, dalle quali si accede poi alle diverse unità immobiliari che costituiscono il fabbricato (Fotografie in allegato N°4).

Da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni (pagina 2 del Verbale di 2°accesso in Allegato N°5).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bortolussi, 41 (Cesano), 00123, scala U, interno 2, piano T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

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)

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a loro pervenuto da **** Omissis ****, "decaduto il , lasciando a sé superstiti quali eredi ex lege i due figli **** Omissis ****; dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 3 -Settebagni l'11 gennaio 2017 al numero e trascritta ai numeri R.G. e R.P.." (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

A seguito del deposito di certificazione notarile integrativa effettuato dal creditore procedente in data 20.10.2025, il G.E., con provvedimento del 10.03.2026, ha ritenuto formalmente ricostruita la provenienza ultraventennale.

CONFINI

L'immobile confina con "int. 1, vano scala, Via A. Bortolussi, corte comune" (pag. 2 dell'Atto di provenienza Notaio Saraceno in Allegato N°7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,20 mq	110,80 mq	1	110,80 mq	3,00 m	Terra
Terrazza	33,30 mq	33,30 mq	0.3	9,99 mq	0,00 m	Terra
Balcone	7,40 mq	7,40 mq	0.3	2,22 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				123,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,01 mq		

L'unità immobiliare si compone di un soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone, terrazza e disimpegno con ingresso. L'altezza del soffitto è di circa 3 m. Il tutto per una superficie commerciale complessiva interna di circa 110,8 mq ed esterna di circa 40,7 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1403, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Vani Rendita € 1,42 Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1403, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Vani Rendita € 813,40 Piano T
Dal 08/08/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1403, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Vani Rendita € 813,40 Piano T
Dal 28/07/1999 al 13/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1403, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Vani Rendita € 813,40 Piano T
Dal 13/02/2013 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1402, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Vani Rendita € 813,40 Piano T
Dal 14/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1402, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Vani Rendita € 813,40 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1402, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Vani Rendita € 813,40 Piano T

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 01/06/1986: Foglio 14, Particella 1403, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita Lire 2.750, Via Baccanello, 351, Piano Terra, Interno 2;

**** Omissis ****;

•Dal 01/01/1992: Foglio 14, Particella 1403, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita Lire 1.575.000, Via Filippo Bocchetti snc, Piano Terra, Interno 2;

**** Omissis ****;

•Dal 08/08/1992: Foglio 14, Particella 1403, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita Lire 1.575.000, Via Filippo Bocchetti snc, Piano Terra, Interno 2;

**** Omissis ****

•Dal 28/07/1999: Foglio 14, Particella 1403, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita € 813,42, Via Aldo Bortolussi 41, Piano Terra, Interno 2;

**** Omissis ****

•Dal 13/02/2013: Foglio 14, Particella 1402, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita € 813,42, Via Aldo Bortolussi 41, Piano Terra, Interno 2;

**** Omissis ****;

•Dal 14/01/2015: Foglio 14, Particella 1402, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita € 813,42, Via Aldo Bortolussi 41, Piano Terra, Interno 2;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

•Dal 09/11/2015: Foglio 14, Particella 1402, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Totale: 126 m², totale escluse aree scoperte: 116 m², Rendita € 813,42, Via Aldo Bortolussi 41, Piano Terra, Interno 2;

**** Omissis ****;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1402	502	6	A2	6	5 Vani	126 (116 escluse aree scoperte) mq	813,42 €	T	

Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1):

•al N.C.E.U.: Foglio 14, Particella 1402, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie Totale: 126 m², Superficie Totale escluse aree scoperte: 116 m², Rendita Euro 813,42, Via Aldo Bortolussi, 41, Piano Terra, Interno 2;

Al catasto il 100% della proprietà risulta intestata, per 1/2 ciascuno a "**** Omissis ****" (Visure Catastali in Allegato N°1, Estratto di Mappa in Allegato N°2, Planimetria Catastale in Allegato N°3).

Si precisa che la Particella 1402 sub 502 deriva dalla soppressione della Particella 1403 sub.2

PRECISAZIONI

L'immobile fa parte di un edificio formato da più unità immobiliari sia al piano terra che ai piani superiori senza che vi sia un amministratore di Condominio nominato così come riferito dall'esecutato nel corso del

PATTI

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con muri perimetrali di 45 cm di spessore e tramezzi interni da 10 cm.

La copertura, come rilevabile dalle foto aeree in Allegato N°4, è a falda.

All'interno dell'immobile le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno e nella cucina dove sono maiolicate. Il pavimento è in maioliche in tutti gli ambienti interni ed esterni. Le finestre sono di alluminio in colore bianco del tipo con vetro camera (Fotografie in Allegato N°4). Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale. Le porte interne in legno tamburato e la porta d'ingresso in legno non blindata.

L'impianto di riscaldamento centralizzato risulta essere distaccato da quanto comunicato nel corso del sopralluogo dagli esecutati. Nel salone è presente uno split per la produzione di aria condizionata.

L'acqua calda è prodotta con scaldabagno elettrico. I fornelli dell'angolo cottura sono alimentati a gas. Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico).

L'immobile è esposto a Nord-Est-Sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BORTOLUSSI, 41 (CESANO), 00123, SCALA U, INTERNO 2, PIANO T

Al momento del secondo sopralluogo, eseguito in data 19 novembre 2021, l'immobile risultava occupato dagli esecutati **** Omissis **** come dagli stessi riferito e verbalizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1992 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
**** Omissis ****	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 3 - Settebagni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

"1) Nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento era di proprietà di: **** Omissis **** nato a il e deceduto , lasciando a sé superstiti quali eredi ex lege i figli **** Omissis ****, dichiarazione di successione registrata a Roma il al numero del Volume, NON TRASCRITTA, accettazioni tacite di eredità trascritte il ai numeri R.G. e R.P., e il ai nn. R.G. e R.P.;

2) a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, detto immobile è stato attribuito in proprietà esclusiva con atto di divisione per Notaio Golia Raffaele del 28 luglio 1999, Repertorio numero 60987, trascritto il 3 agosto 1999 ai numeri 67757 R.G. e 41775 R.P. rettificato con atto per Notaio Saraceno Massimo del 24 settembre 2015, Repertorio numero 14618, trascritto il 21 ottobre 2015 ai numeri 107002 R.G. e 77588 R.P.;

3) **** Omissis ****, come sopra generalizzato, è deceduto il , lasciando a sé superstiti quali eredi ex lege i due figli **** Omissis ****; dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 3 - Settebagni al numero e trascritta ai numeri R.G. e R.P.." (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7)

Come da successiva Relazione Notarile integrativa depositata in data 20/10/2025 (Allegato N°6) si evidenzia la provenienza ultraventennale, per atto di compravendita trascritto ai nn.64169/52336 in data 25 ottobre 1973, a seguito di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Marini di Roma (RM) in data 09 ottobre 1973, numero di repertorio 33835/5423, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, avente ad oggetto l'originaria consistenza del suolo su cui insiste l'immobile di relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 08/11/2003
Reg. gen. 98075 - Reg. part. 26781
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/10/2023
Reg. gen. 129670 - Reg. part. 20326
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 28/02/2020
Reg. gen. 22550 - Reg. part. 16190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Alla data del 12 marzo 2020 nella Relazione Notarile (Allegato N°6) viene dichiarato che "l'immobile sopradescritto figura in proprietà di: **** Omissis ****, per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, beni personali; e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto

segue:

- ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Cordasco Pasquale del 30 ottobre 2003, Repertorio numero 95766, iscritta l'8 novembre 2003 ai numeri 98075 R.G. e 26781 R.P., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., con sede in Ancona, e contro **** Omissis **** per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi) capitale euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi);
- rinnovazione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 129670/20326 in data 26 ottobre 2023, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pasquale Cordasco di Roma (RM) del 30 ottobre 2003, numero di repertorio 95766/30134, formalità di riferimento n. 26781 del 08 novembre 2003, Importo totale € 200.000,00 - Importo Capitale € 100.000,00 - , a favore di . sede , codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, nonché contro **** Omissis ****, per il diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- pignoramento immobiliare trascritto il 28 febbraio 2020 ai numeri 22550 R.G. e 16190 R.P. a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCETA' PER AZIONI, con sede in Bergamo, e contro **** Omissis ****, per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno".
(Relazioni Notarili in Allegato N°6)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in Sistema insediativo, Città della trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Visura PRG in Allegato N°9).

La rete ecologica e la carta per la qualità: nessun vincolo.

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di fabbricato accatastato che ha modificato nel tempo l'indirizzo di riferimento come di seguito riportato:

- 01/06/1986: Via Baccanello, 351;
- 01/01/1992: Via Federico Bocchetti SNC;
- 27/07/1999: Via Aldo Bortolussi, 41.

Pertanto, il CTU, con riferimento ai sopra indicati indirizzi ha provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Roma, relativamente a Permesso a Costruire, Agibilità e Progetto, e presso l'Ufficio Condono Edilizio, relativamente a possibili domande di sanatoria, senza però trovare/ricevere alcuna informazione.

Medesima ricerca è stata effettuata acquisendo tutti gli atti di provenienza relativi all'immobile in trattazione (atti in Allegato N°7) senza individuare alcun riferimento, in tali atti, relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile.

Il CTU ha quindi proceduto ad indirizzare la ricerca di Permesso a Costruire, Agibilità e Progetto tramite un immobile adiacente, parte del medesimo fabbricato, ricercando e acquisendo documentazione presso il Catasto

di Roma e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma. L'immobile individuato, Int. 1, è stato oggetto di passaggio di proprietà nel 2019, in quanto venduto dagli esecutari, e nel relativo atto di proprietà viene riportato, all'art. 3 "Formalità Urbanistiche", quanto segue: "Ai sensi dell'art. 40 Il comma della Legge 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la Parte alienante dichiara che per il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto, costruito interamente in abuso, è stata rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria in data 10 ottobre 1997 n. 60207 (conseguente a domanda di concessione in sanatoria prot. 31450/87 XV Ripartizione)" (Allegato N°10).

Si evidenzia che seppure sia stata identificata la domanda di condono presentata per la regolarizzazione dell'intero fabbricato, di cui fa parte anche l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, non è però stato possibile, nel 2022, acquisirla a causa dello stato di sostanziale chiusura dell'Ufficio Condoni Edilizi della Provincia di Roma a cui il CTU ha indirizzato ripetute richieste rimaste senza esito finale (in Allegato N°11 l'articolo del Corriere della Sera del 6 dicembre 2021 sullo stato di chiusura dell'Ufficio Condoni Edilizi di Roma).

In relazione all'ulteriore incarico ricevuto nel corso del 2026 si è proceduto ad acquisire copia del fascicolo della domanda di condono presso l'UCE.

Dall'esame della documentazione reperita trova conferma che, per il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione, interamente costruito in abusivismo, è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione in sanatoria in data 10 ottobre 1997 n. 60207. Inoltre, la planimetria dell'immobile in trattazione depositata presso l'UCE è coerente con la planimetria catastale (Allegato N°13).

Da quanto risulta dalle verifiche fatte tramite i sistemi informativi messi a disposizione dal Comune di Roma non risulta invece rilasciata l'agibilità che i futuri aggiudicatari potranno richiedere all'Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Roma, salvo diverso avviso dei relativi competenti uffici tecnico - amministrativi ai quali il sottoscritto non può sostituirsi, il cui costo si stima in € 3.000,00 oltre IVA e CAP per l'attività di un professionista abilitato oltre oneri da versare al Comune di Roma per circa € 150. A questi vanno aggiunte le spese per l'eventuale necessità di adeguamento degli impianti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione.

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto dell'esecuzione è un unico appartamento che costituisce 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 Bortolussi, 41 (Cesano), 00123, scala U, interno 2, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°1) dislocata su un unico livello costituita da un soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone, terrazza e disimpegno con ingresso. Si accede all'immobile da un portone su strada posto al civico 41 di via Bortolussi che immette nelle scale condominiali, dalle quali si accede poi alle diverse unità immobiliari che costituiscono il fabbricato (Fotografie in allegato N°4). Da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni (pagina 2 del Verbale di 2°accesso in Allegato N°5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1402, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 209.117,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2021 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 1.700,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 110,8 interni + mq 40,7 di balconi x 0,3 = 123,01 mq

Stima: mq. 123,01 x (€ : mq) 1.700,00 = € 209.117,00

Con riferimento a quanto riportato nei precedenti punti della presente perizia di stima si evidenzia inoltre il seguente importo:

• riduzione del valore per eventuali vizi occulti del 10% pari a: € 20.912,00.

che se considerato si ha un valore di stima nettato del sopra indicato importi di € 188.205,0.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Bortolussi, 41 (Cesano), 00123, scala U, interno 2, piano T	123,01 mq	1.700,00 €/mq	€ 209.117,00	100,00%	€ 209.117,00
Valore di stima:					€ 209.117,00

Valore di stima: € 209.117,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti	20.912,00	€

Valore finale di stima: € 188.205,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Roma non risultano Agibilità, Permesso a Costruire e Progetto all'indirizzo dell'immobile. Inoltre, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condoni Edilizio, come meglio precisato in relazione, solo in un secondo momento è stato possibile acquisire la relativa documentazione allegata alla presente in quanto, a febbraio 2022, al deposito della perizia di stima come da scadenza dell'incarico originariamente ricevuto non era stato possibile acquisirla per la pandemia da COVID durante la quale non è stato possibile accedere all'Ufficio Condoni che non rispondeva alle richieste inviate tramite e-mail (unica modalità di accesso all'epoca disponibile).

Allo stato attuale può affermarsi che, sebbene l'immobile di cui trattasi sia stato interamente costruito in abusivismo, per lo stesso è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 60207 in data 10 ottobre 1997 ma non risulta rilasciata l'agibilità, che potrà comunque essere richiesta dal futuro aggiudicatario come descritto, in termini di condizioni e costi, nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

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 24/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tattoli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1. Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2. Estratto di Mappa

- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3. Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Allegato N°4. Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5. Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6. Relazioni Notarili
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°7. Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato N°8. Risposta Beni architettonici
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9. Visura on line Piano Regolatore
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10. Verifiche su immobile confinante
- ✓ Altri allegati - Allegato N°11. Articolo Corriere della Sera su chiusura UCE
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12. Relazione versione privacy
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13. Fascicolo di domanda di Condonò
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14. Elenco formalità al 2026-05-28

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bortolussi, 41 (Cesano), 00123, scala U, interno 2, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°1) dislocata su un unico livello costituita da un soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone, terrazza e disimpegno con ingresso. Si accede all'immobile da un portone su strada posto al civico 41 di via Bortolussi che immette nelle scale condominiali, dalle quali si accede poi alle diverse unità immobiliari che costituiscono il fabbricato (Fotografie in allegato N°4). Da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni (pagina 2 del Verbale di 2°accesso in Allegato N°5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1402, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in Sistema insediativo, Città della trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Visura PRG in Allegato N°9). La rete ecologica e la carta per la qualità: nessun vincolo. Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

Prezzo base d'asta: € 188.205,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.205,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bortolussi, 41 (Cesano), 00123, scala U, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1402, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	123,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°1) dislocata su un unico livello costituita da un soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone, terrazza e disimpegno con ingresso. Si accede all'immobile da un portone su strada posto al civico 41 di via Bortolussi che immette nelle scale condominiali, dalle quali si accede poi alle diverse unità immobiliari che costituiscono il fabbricato (Fotografie in allegato N°4). Da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni (pagina 2 del Verbale di 2°accesso in Allegato N°5).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del secondo sopralluogo, eseguito in data 19 novembre 2021, l'immobile risultava occupato dagli esecutati **** Omissis **** come dagli stessi riferito e verbalizzato.		