

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 423/2024 del R.G.E.
promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali	8
CRONISTORIA Catastale	11
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 423/2024 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta arrotondato: € 212.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31

ASTE
GIUDIZIARIE®

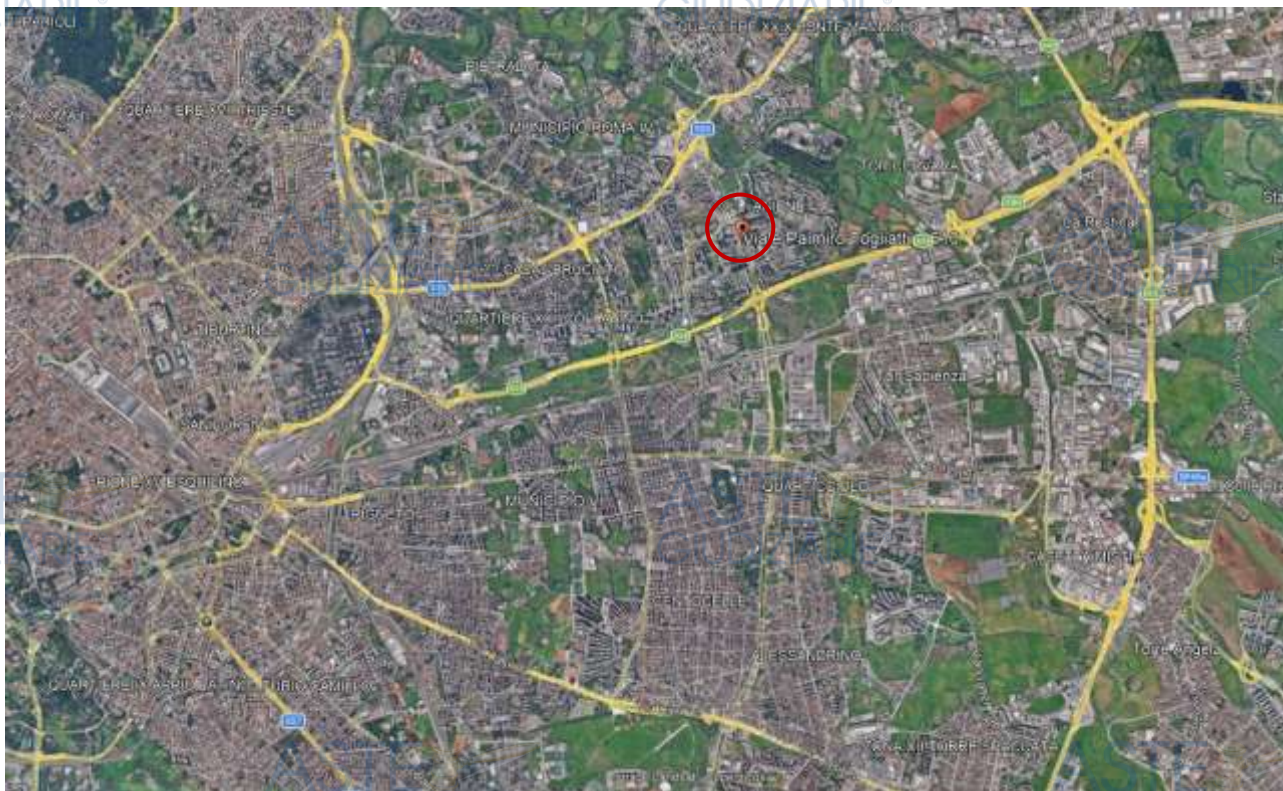
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

Riferimento Google Earth



In data 05/06/2025, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. ***** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2025 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) - Viale Palmiro Togliatti, 1610, piano 10 int. 17 scala A e cantina al piano S1 int. 17.

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano decimo e cantina al piano S1), sito in Roma al viale Palmiro Togliatti, 1610, posto tra il quartiere Casal Bruciato e quartiere Colli Aniene a ridosso del tronchetto autostradale A24 con viale Palmiro Togliatti, quindi nell' Area Est di Roma, nel quadrante Tiburtina. Fa parte del Municipio IV di Roma Capitale.

La zona è raggiungibile dalle arterie stradali di via Tiburtina, viale Palmiro Togliatti.

L'area in cui ricade il compendio immobiliare è una zona periferica del Comune di Roma posta vicino ad una area verde fruibile anche con percorsi pedonali "Giardino Aldo Tozzetti".

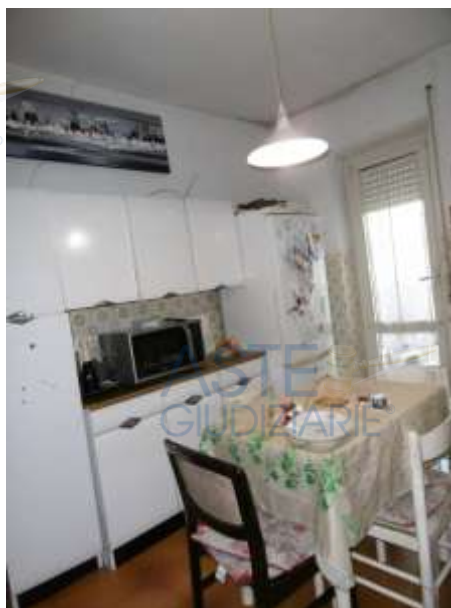
La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc.), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico.

L'appartamento è composto da:

ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, camera da letto, bagno, due balconi con affaccio su via di Palmiro Togliatti e su Virgilio Melandri, più una cantina pertinenziale al piano S1.

L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via di Palmiro Togliatti, per il tramite di una rampa di scale con servoscala per portatori di handicap motori, androne del fabbricato ove è posto il corpo scala con due ascensori.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, Piano di Zona 15 Tiburtino Sud settore VI.





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti, 1610, piano 10 int. 17 scala A e cantina al piano S1 int. 17.

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:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1) deceduto in data ***** e vi è eredità giacente nei confronti del cui curatore è stato notificato l'atto di pignoramento.

Come da pignoramento immobiliare.

Il bene è personale.

CONFINI

L'appartamento confina con viale Palmiro Togliatti, vano scala condominiale, appartamento 18/A e appartamento 18/B, salvo altri;

la cantina confina con intercapedine lato viale Palmiro Togliatti, corridoio comune di accesso, cantine n. 9/A e 4/A, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	3,90 mq	4,29 mq	1	1,60 mq	0,00 m	
disimpegno	3,80 mq	4,18 mq	1	4,18 mq	0,00 m	
soggiorno	28,60 mq	31,46 mq	1	31,46 mq	0,00 m	
ripostiglio	2,80 mq	3,08 mq	1	3,08 mq	0,00 m	
cucina	10,95 mq	12,04 mq	1	12,04 mq	0,00 m	

camera	19,25 mq	21,17 mq	1	21,17 mq	0,00 m	
bagno	6,35 mq	6,98 mq	1	6,98 mq	0,00 m	
balcone 1	5,75 mq	5,75 mq	0,25	1,44 mq	0,00 m	
balcone 2	4,55 mq	4,55 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	
cantina	8,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	270	162	6	A/3	3	5 vani	91 mq	839,24 €	10-S1	

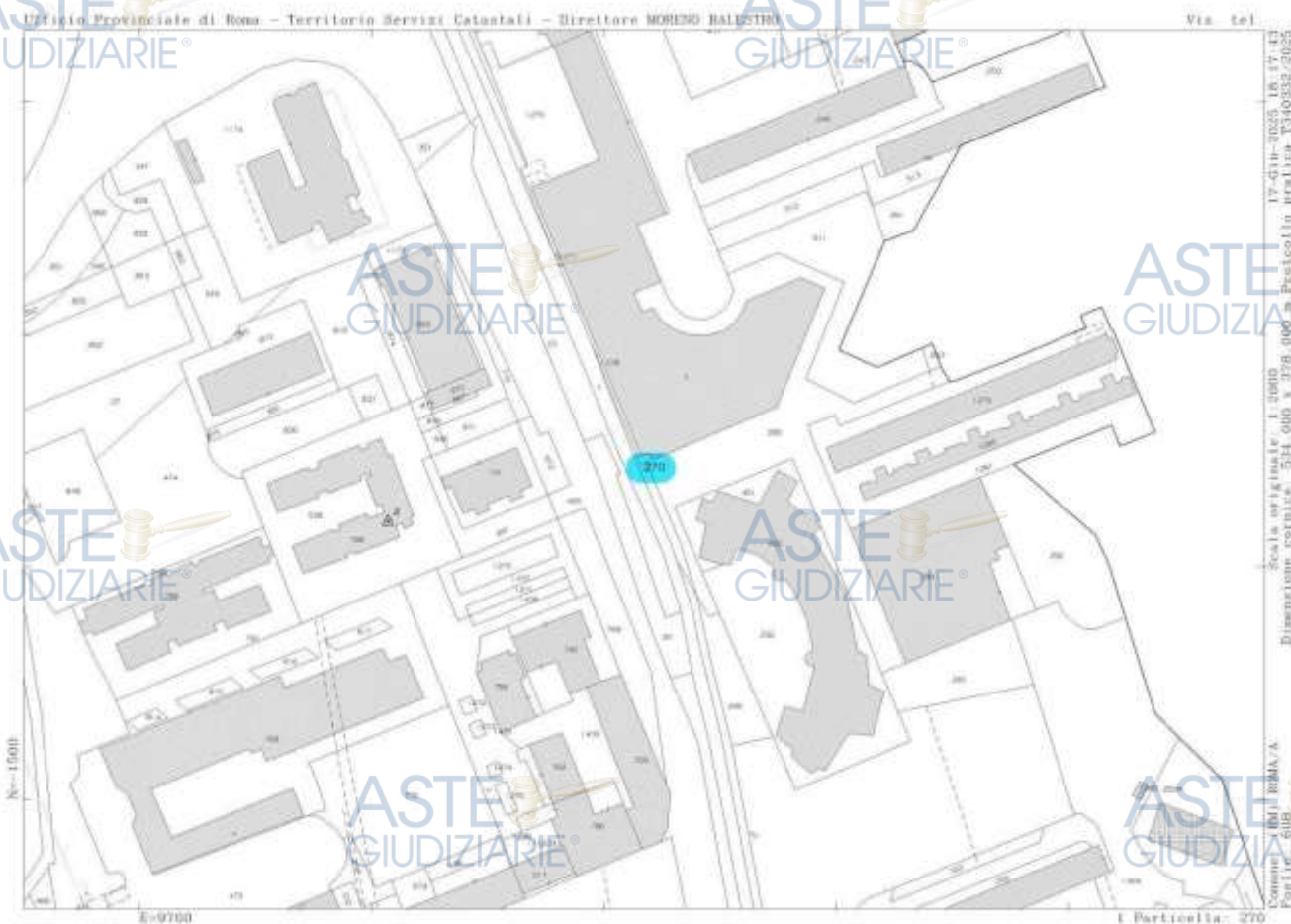
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale. Si precisa che nella planimetria catastale del 06/08/1979 d'impianto è indicata l'originaria toponomastica quale via Grotta di Gregna, settore 6 ed. 3. Si precisa che appartamento e cantina sono accatastati in unica e consistenza e rappresentati in una unica planimetria.

A seguito di sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario, lo scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto del 06/08/1979, con scheda RM807639, presentata dall'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. C. C. 3. E - III



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in DECRETI-LAVORI DI APPLICAZIONE N. 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via GROTTA DI GREGHA S. VI Edif. 3

Ditta [illegibile]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

PIANO INTERVENTO 45234 INT. 12

SCALA A PIANO DECIMO INT. 12 h=142,70

STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

DISTACCO STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

DISTACCO STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

DISTACCO STESSA DITTA
SOPRA INTESATA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°



Compilata dal Geom.

Ferra Rizzo

Inscritta all'Albo dei Geometri

della Provincia di Roma

Data 25-1979

Firma: Ferra Rizzo

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/08/1979 - Data: 30/06/2025 - n. T49839 - Richiedente: *[illegibile]*

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (254X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 608 - Particella 270 - Subalterno 162
VIALE PALMIRO TOSGLIATTI n. 1610 - Scala A Interno 17 Piano S1 - 10



Data: 17/06/2025 Ora: 18.16.39 Segue
Visura n. T339833 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2025

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 608 Particella: 270 Sub.: 162

INTESTATO	(1) Proprietà UH
-----------	------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Uffiziale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		608	270	162	6		A/3	3	5 vani	Totale: 91 m² Superficie coperta aree scoperte: 77 m²	Euro 839,24	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento la visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIALE FALMEO YOGIATTI n. 1610 Scala Interno U° Piano II - 10												
Notifica: Prestita 30/06/2015 30/06/2015												

Mappali Termini Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 270

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Uffiziale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		608	270	162	6		A/3	3	5 vani		Euro 839,24 L. 1.625.000	COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992
Indirizzo: VIALE FALMEO YOGIATTI n. 1610 Scala Interno U° Piano II - 10												
Notifica: Prestita 100000 Mod58 -												

Mappali Termini Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 270



Data: 17/06/2025 Ora: 18.16.39 Fine
Visura n. T339833 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/08/2017											
N.											
1											
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/08/2017 Pubblico ufficiale BIASE DONATA MARIA, Sede POLLA (SA) Registro n. 947 - COMPRAVENDEDA Nota presentata con Modello Unico n. 63888.1/2017 Registro PI di ROMA L. in atti del 07/08/2017										

Situazione degli intestati dal 29/05/2017											
N.											
1											
2											
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/05/2017 - UH Sede ROMA (RM) Registrazione Volante 9990 n. 2622 registrato in data 29/05/2017 - DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE Volante n. 412/99.1/2017 - Particella n. RM0365281 in atti del 07/08/2017										

Situazione degli intestati dal 06/11/2010											
N.											
1											
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/11/2010 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volante 9990 n. 1139 registrato in data 04/11/2011 - DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE Volante n. 238/11/2011 - Particella n. RM0437965 in atti del 13/04/2011										

Situazione degli intestati dal 30/12/2009				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 3/4 - fino al 06/11/2010
2				(1) Proprietà 1/4 - fino al 06/11/2010
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/12/2009 - SUCCESIONE Volante n. 9738.1/2010 - Particella n. RM0175426 in atti del 17/02/2010		

Situazione degli intestati dal 04/05/1992									
R						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1								(1) Proprietà - fino al 30/12/1999	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti del 04/05/1992							

Visura di emulazione
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-ovest; sud-est;
Altezza interna utile: h 2,70 mt.;
Pareti esterne: intonaco e cortina;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate a tinta lavabile;
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica a disegno color rosso mattone e nel bagno rivestimento in ceramica;
Infissi esterni: tapparelle avvolgibili in plastica, infissi in alluminio colore bianco a vetro doppio;
Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;
Impianto termoidraulico: certificazione non pervenuta;
Impianto termico: centralizzato a gas;
Impianto di condizionamento: non presente;
Impianto smaltimento fognario: condominiale con allaccio in fognatura comunale;
Ascensore: si n. 2;
Androne: si;
Servizio di portierato: no;
Accessibilità disabili: dal piano strada con rampa di scale con servoscala fino all'ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla sig.ra xxxxxxxxxx, che vi abita con tre figlie minori, mentre la cantina è nella disponibilità xxxxxxxxxx in qualità di curatore dell'eredità giacente del de cuius esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dalla data della perizia al 07/08/2017	xxxxxxxxxxxx	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Donata Biase	07/08/2017	947	773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	10/08/2017	100651	68808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/08/2017 al 29/05/2017	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/08/2017	102719	70343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4 Collatino	20/06/2017	2622/2990	
Dal 29/05/2017 al 06/11/2010	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/03/2012	24651	17921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			04/04/2011	1159/9990	
Dal 06/11/2010 al 30/12/2009	***** quota di ¼ di p.p. ***** quota di 3/4 di p.p.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/05/2010	60978	35340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/02/2010	450/9990	
Dal 30/12/2009 al 10/12/1982	***** in comunione legale con la moglie *****	Atto di assegnazione di alloggi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	10/12/1982	3759	2001

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	30/12/1982	83741	61024
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	11/02/2010	450/9990	

- Risulta trascritta il data 10/08/2017 ai nn. 100650/68807 l'accettazione tacita di eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx da parte di xxxxxxxxxxxxxxxx
- Risulta trascritta il data 20/03/2025 ai nn. 33874/24921 l'accettazione espressa di eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx nata il ***** da parte degli eredi xxxxxxxxxxxxxxxx, nascente da atto del Tribunale di Salerno del 03/01/2025.
- Risulta trascritta il data 20/03/2025 ai nn. 33873/24920 l'accettazione espressa di eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nascente da atto del Tribunale di Salerno del 03/01/2025.
- Risulta un atto di rettifica del 29/10/2008 rep. 42579/22818 Notaio Giovanni Ungari Trasatti, trascritto il 05/11/2008 ai nn. 145261/89526.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Roma 1 il 10/08/2017
Reg. gen. 100671 - Reg. part. 18342
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 06/05/2024
Reg. gen. 53278 - Reg. part. 40479
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

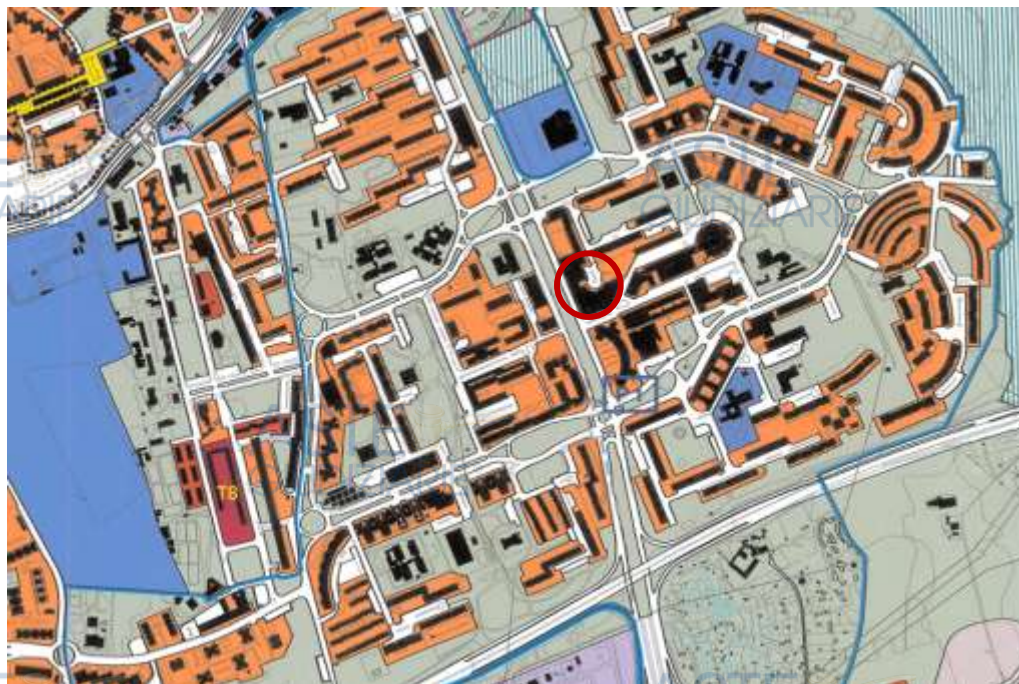
PRG	Sistema insediativo
Piano Regolatore	Città consolidata
Generale	Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
Sistemi e regole 1:10.000	Programma integrato P1
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
PTPR	
Piano territoriale	
Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del Paesaggio Insediativo Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Ricognizione delle aree tutelate per legge Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua Aree urbanizzate del PTPR

Sistema insediativo

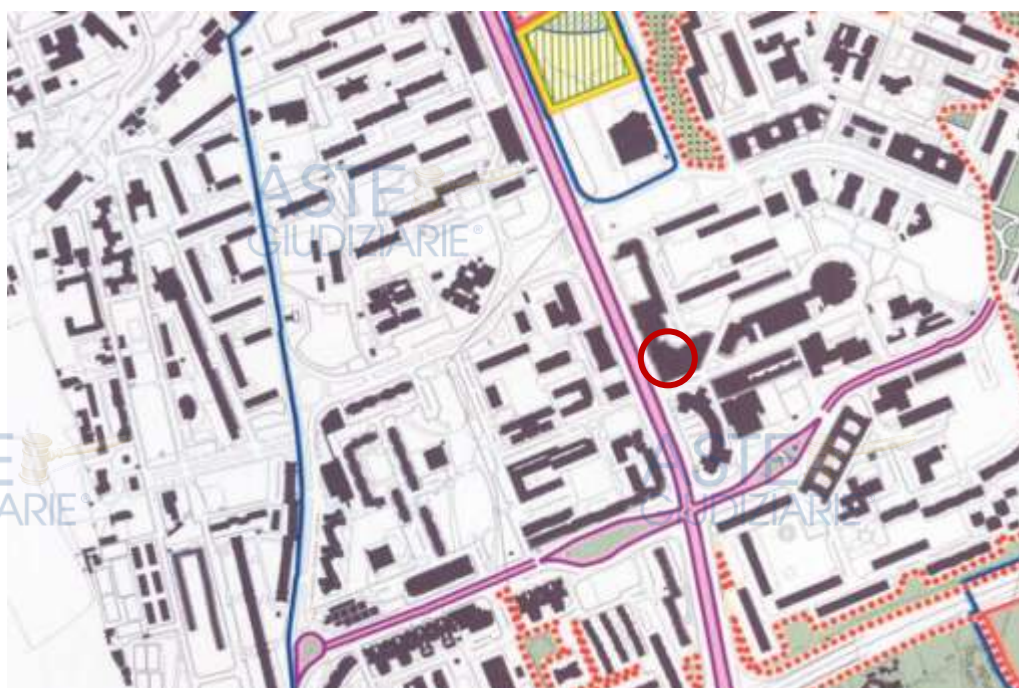
Città consolidata

Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Programma integrato P1



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.11





PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE
SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 24_374

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Lo scrivente allega alla perizia la nota di trascrizione dell'atto di Convenzione di Zona 15 - Tiburtino Sud del 9 Febbraio 1972 a firma del Notaio Andrea Jemma trascritto in data 12/05/1972 ai nn. 44925/30864. La convenzione esaminata riporta vincoli temporali in merito alla locazione e trasferimento (art.14) e riguardo la locazione e il prezzo di trasferimento nonché parlare del prezzo di locazione (art. 6) prezzo di vendita degli alloggi (art. 5) e richiama parametri economici utili, ma non contiene espressamente un prezzo massimo di cessione già determinato o immediatamente calcolabile.

Ufficio di ROMA 3 - Trascrizione N. RP 30864 del 1972
Ispezione T1 14044/ del 20260511

Pag. 2 - segue

Prof. Dott. ANDREA JEMMA
NOTAIO IN ROMA
VIA GIOVANNI PAISIELLO, 43 - C.A.P. 00198
TEL. 84.48.900 - 850.460

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA

- NOTA PER TRASCRIZIONE -

dell'atto portante convenzione di urbanizzazione
e lottizzazione, a rogito del Notaio Andrea Jemma,
di Roma, in data 9 febbraio 1972 repertorio n.
0999, registrato a Roma il 2 maggio 1972
al n. 8158 Vol. 3084 serie A,

munito del visto di esecutività della Regione del
Lazio - Sezione di controllo sugli atti del Comune
di Roma - concesso, a norma e per gli effetti della
Legge 10 febbraio 1953 n. 62, in data 12 aprile
1972, con verbale n. 70 protocollato presso il se-
cretariato generale il 18 aprile 1972 al n. 5872.

A FAVORE

del COMUNE DI ROMA

CONTRO

CONSORZIO COOPERATIVE DI

- Società Cooperativa a responsabi-
lità limitata con sede in Roma, Via
scritta presso la Cancelleria del Tribunale di
Roma al n. 47/65 reg. soc.

Col succitato atto è stato convenuto quanto
risulta dal seguente estratto:

In carta libera
a runi dell'art 4
Tabella all' "B",
D.P.R. 25-6-195
N. 492

44925

30864

12 MAG 72

CONVENZIONE

7000

120

7040

70

9230

1220

5250

15700

Lo scrivente allega alla perizia l'atto di assegnazione alloggi rep. n. 3759 racc. 2001 del 10/12/1982 a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti, trascritto il 30/12/1982 alla formalità 61024 che riporta all'art. 5" di seguito un estratto di cui alle pagine 83 e 84.

- la convenzione col Comune di Roma del 9 febbraio 1972 sopra citata per quanto riguarda i vincoli ed obblighi in essa contenuti ed in ispecie quelli di cui all'articolo 14 secondo

cui:

.il canone di locazione (delle unità assegnate) per la durata di dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità, sarà quello convenuto con il Comune di Roma, con le aggiunte precisate nella convenzione stessa;

.i prezzi di assegnazione degli alloggi quali risultino dalla Convenzione integrativa di cui all'articolo 13 della Convenzione, resteranno ugualmente vincolati per lo stesso periodo di dieci anni di cui sopra.

Dal sito di Roma Capitale alla pagina "Affrancazione dei prezzi massimi di cessione - Cessione dei Vincoli, è riportato testualmente quanto segue:

"L'Assemblea Capitolina ha approvato il 1 febbraio 2022 la Deliberazione n. 10 "Preso d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà."

La delibera riconosce la cessazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dopo 20 anni in diritto di proprietà. In questo modo, recependo la sentenza della Corte Costituzionale, i titolari degli immobili realizzati nei Piani di Zona per i quali la concessione originaria tra privati e pubblico abbia più di 20 anni potranno venderli senza limitazioni e a prezzo di mercato".

Nell'atto di provenienza in capo all'esecutato non è riportato alcun vincolo.

In base a quanto sopra esposto deve dunque ritenersi che gli immobili oggetto di perizia siano liberamente commerciabili, senza limitazioni, pesi, oneri, vincoli di alcun genere, ed a prezzi di libero mercato.

Tuttavia, a scopo puramente cautelativo, considerate le aleatorietà e l'incertezza interpretativa relativa all'applicazione del prezzo massimo di cessione, alla perdurante efficacia dei vincoli di cui alla convenzione e/o alla necessità di procedere all'affrancazione del bene, nonché ogni problematica, questione, pregiudizio e onere economico, in merito, che restano a totale rischio, carico cura e spese dell'aggiudicatario, si ritiene

prudenzialmente opportuno tenerne conto, nella determinazione del valore di stima, con l'applicazione di una decurtazione forfettaria del 5% a titolo cautelativo. Tale riduzione è volta a ristorare l'aggiudicatario da ogni eventuale onere o pregiudizio, garantendo così l'equilibrio economico dell'acquisto.

La decurtazione applicata non deve intendersi come espressione di un minor pregio tecnico, edilizio, funzionale o commerciale dell'immobile, né come svalutazione definitiva del bene, ma esclusivamente come correttivo estimativo prudenziale, adottato in presenza di profili di incertezza giuridico-amministrativa potenzialmente incidenti sul cespite e sugli oneri successivi all'aggiudicazione. Resta pertanto fermo che il valore di mercato del bene è stato determinato in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mentre l'abbattimento operato risponde unicamente all'esigenza di assicurare una valutazione cautelativa, trasparente ed equilibrata nell'ambito della procedura esecutiva.



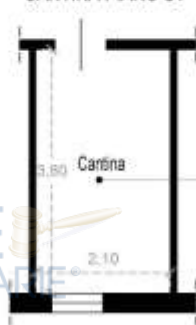
GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO PIANO X - SCALA A - INT. 17 - Foglio: 608 Particella: 270 Sub.: 162



ALTRA PROPRIETÀ

CANTINA PIANO S1



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 1610 Scala A Interno 17	DATI CATASTALI Foglio: 608 Particella: 270 Sub: 162	IL TECNICO Arch. Mauro Bietti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
RGE 423/24	SCALA 1:100		

- 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, così come da Regolamento di condominio contrattuale a firma del Notaio Ungari Trasatti, come da Verbale del 10/12/1982 rep. 3758.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali circa € 1.500,00.

Millesimi di proprietà 2,090 mm., di cui per l'appartamento 2,052 mm e per la cantina 0,038 mm.

Alla data del 11/11/2025 dall'estratto conto risulta un residuo di € 20.679,45.

Si allega il Regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti, 1610, piano 10 int. 17 scala A e cantina al piano S1 int. 17.

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano decimo e cantina al piano S1), sito in Roma al viale Palmiro Togliatti, 1610, posto tra il quartiere Casal Bruciato e quartiere Colli Aniene a ridosso del tronchetto autostradale A24 con viale Palmiro Togliatti, quindi nell' Area Est di Roma, nel quadrante Tiburtina. Fa parte del Municipio IV di Roma Capitale.

La zona è raggiungibile dalle arterie stradali di via Tiburtina, viale Palmiro Togliatti.

L'area in cui ricade il compendio immobiliare è una zona periferica del Comune di Roma posta vicino ad una area verde fruibile anche con percorsi pedonali "Giardino Aldo Tozzetti".

La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico.

L'appartamento è composto da:

ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, camera da letto, bagno, due balconi con affaccio su via di Palmiro Togliatti e su Virgilio Melandri, più una cantina pertinenziale al piano S1.

L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via di Palmiro Togliatti, per il tramite di una rampa di scale con servoscala per portatori di handicap motori, androne del fabbricato ove è posto il corpo scala con due ascensori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 270 sub 162, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 249.835,50

La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda – come nel caso di specie – le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,04%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul

mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:- attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi da €/mq.2.150,00 a €/mq 2.950,00,
- redditi annui da €/mq.99,00 a €/mq. 144,00.

Pertanto per l'anno in corso, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 2.950,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 120,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,04.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CASAL BRUCCIATO (VIA C. FACCHINETTI)

Codice di zona: D49

Microzona catastale n.: 70

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2300	3200	L	9,3	12,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2150	2950	L	8,3	12	L

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - viale Palmiro Togliatti, 1410 piano 10 int. 17 e cantina piano S1 int. 17	84,69 mq	2.950,00 €/mq	€ 249.835,50	100,00%	€ 249.835,50
Valore di stima:					€ 249.835,50

Valore di stima: € 249.835,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ristoro forfettario per eventuali oneri di affrancazione	5,00	%
rischio assunto per la mancata garanzia in vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 212.360,18

Valore finale di stima arrotondato: € 212.000,00

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 20/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Atto di assegnazione alloggio del 10/12/1982
- ✓ Nota di trascrizione atto di convenzione del 09/02/1972 trascrizione rp 30864 del 1972
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura e scheda catastale
- ✓ Altri allegati - Grafico di rilievo
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Richiesta Certificato di Abitabilità prot. 7734 del 16/02/1978
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Istanza di liquidazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti, 1610, piano 10 int. 17 scala A e cantina al piano S1 int. 17.

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano decimo e cantina al piano S1), sito in Roma al viale Palmiro Togliatti, 1610, posto tra il quartiere Casal Bruciato e quartiere Colli Aniene a ridosso del tronchetto autostradale A24 con viale Palmiro Togliatti, quindi nell' Area Est di Roma, nel quadrante Tiburtina. Fa parte del Municipio IV di Roma Capitale.

La zona è raggiungibile dalle arterie stradali di via Tiburtina, viale Palmiro Togliatti.

L'area in cui ricade il compendio immobiliare è una zona periferica del Comune di Roma posta vicino ad una area verde fruibile anche con percorsi pedonali "Giardino Aldo Tozzetti".

La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico.

L'appartamento è composto da:

ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, camera da letto, bagno, due balconi con affaccio su via di Palmiro Togliatti e su Virgilio Melandri, più una cantina pertinenziale al piano S1.

L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via di Palmiro Togliatti, per il tramite di una rampa di scale con servoscala per portatori di handicap motori, androne del fabbricato ove è posto il corpo scala con due ascensori.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, Piano di Zona 15 Tiburtino Sud settore VI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 270 sub 162, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta arrotondato: € 212.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 423/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 212.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento e cantina pertinenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti, 1610, piano 10 int. 17 scala A e cantina al piano S1 int. 17.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina pertinenziale Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 270 sub 162, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	84,69 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano decimo e cantina al piano S1), sito in Roma al viale Palmiro Togliatti, 1610, posto tra il quartiere Casal Bruciato e quartiere Colli Aniene a ridosso del tronchetto autostradale A24 con viale Palmiro Togliatti, quindi nell' Area Est di Roma, nel quadrante Tiburtina. Fa parte del Municipio IV di Roma Capitale. La zona è raggiungibile dalle arterie stradali di via Tiburtina, viale Palmiro Togliatti. L'area in cui ricade il compendio immobiliare è una zona periferica del Comune di Roma posta vicino ad una area verde fruibile anche con percorsi pedonali "Giardino Aldo Tozzetti". La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc.), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico. L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, camera da letto, bagno, due balconi con affaccio su via di Palmiro Togliatti e su Virgilio Melandri, più una cantina pertinenziale al piano S1. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via di Palmiro Togliatti, per il tramite di una rampa di scale con servoscala per portatori di handicap motori, androne del fabbricato ove è posto il corpo scala con due ascensori. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, Piano di Zona 15 Tiburtino Sud settore VI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato senza titolo dalla sig.ra ***** , che vi abita con tre figlie minori, mentre la cantina è nella disponibilità dall'avv. ***** in qualità di curatore dell'eredità giacente del de cuius esecutato sig.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 06/05/2024

Reg. gen. 53278 - Reg. part. 40479

A favore di xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

