

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molinari Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 505/2025 del R.G.E.

contro

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 505/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Maggiolini n.15, scala Unica, interno Sette, piano Primo

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sita in Roma in via Giuseppe Maggiolini n.15, piano Primo interno n.7, in zona Giardinetti. L'unità immobiliare, della sua disposizione originale, risulta composta da: scala di accesso, ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una cucina, un balcone. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Maggiolini n.15, scala Unica, interno Sette, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare è pervenuta nella disponibilità dell'esecutato giusto atto di compravendita redatto in data 18/03/1982 dal notaio Dott. Silvio Garroni, con Repertorio n.7448, Raccolta n.1740

CONFINI

L'unità immobiliare in interesse confina con: vano scala, appartamento posto all'interno n.6, appartamento posto all'interno n.8, distacchi su altre proprietà, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	30,00 mq	1	38,50 mq	305,00 m	Primo
Balcone scoperto	0,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

La superficie convenzionale costituisce la superficie commerciale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categorie	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.	a	nza	catastal	e			
	1025	804	513	6	A2	4	2,5	36,00 mq	296,96 €	Primo

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare è stata accorpata a quella posta all'interno n.8 e sono variate le destinazioni d'uso degli ambienti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di conservazione, con significative infiltrazioni in un punto del soffitto. Le pavimentazioni sono in ceramica di media qualità, così come i rivestimenti dei servizi. Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato e presentano macchie di umidità. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno senza vetrocamera.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in cui è posta l'unità immobiliare in interesse è costituito da un edificio isolato con unica scala. La struttura è in muratura, la copertura piana, le facciate sono rifinite ad intonaco dipinto con marcapiani, le balaustre dei balconi sono in ferro dipinto.,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dai debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

1. Atto di Donazione redatto in data 18/03/1982 dal notaio dott. Silvio Garroni, con Repertorio n.7445, Raccolta n.1735.
2. Atto di Compravendita redatto in data 18/03/1982 dal notaio Dott. Silvio Garroni, con Repertorio n.7448, Raccolta n.1740.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

1. TRASCRIZIONE del 15/05/2025 - Registro Particolare 44976 Registro Generale 61116
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA Repertorio 4324 del 23/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

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

- Sistemema insediativo: Città da ristrutturare, tessuto del programma integrato prettamente residenziale. 7 Giardinetti/Torrenova
- N.T.A. artt. 51/52/53;
- NO Carta della Qualità;
- NO Rete Ecologica;
- PTPR TAV.A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di maggior consistenza in cui è posta l'unità immobiliare interesse è stato edificato in forza del progetto n.14960 del 18/05/1956, per il quale è stata rilasciata la Licenza Edilizia n.899/AR del 16/07/1956, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare, posta all'interno n.7, risulta accorpata con l'unità immobiliare contigua posta all'interno n.8, senza una pratica di fusione. Tale accorpamento è avvenuto mediante la chiusura della

porta di accesso sulla scala, relativa all'interno n.7, l'abbattimento di una tramezzatura di divisione tra le due unità immobiliari e l'apertura di una porta su una stanza appartenente all'interno n.8. Sono inoltre state modificate le destinazioni d'uso relative all'interno n. 7, tramite lo spostamento del bagno al posto della cucina che è stata eliminata. Anche gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono stati unificati.

Pertanto sarà cura, onere dell'aggiudicatario la regolarizzazione di ogni difformità, di quanto sopra detto, anche relativamente alla mancanza di garanzia per vizi citata al precedente punto STIMA / FORMAZIONE LOTTI, dove vengono stimati i costi di ripristino dell'unità immobiliare posta all'interno n.7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta sia stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di piccola unità immobiliare è possibile formare un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Maggiolini n.15, scala Unica, interno Sette, piano Primo
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sita in Roma in via Giuseppe Maggiolini n.15, piano Primo interno n.7, in zona Giardinetti. L'unità immobiliare, della sua disposizione originale, risulta composta da: scala di accesso, ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una cucina, un balcone. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 804, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.000,00

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. relativi alla Zona E11 Giardinetti - Via Marcantonio Raimondi Microzona 158, 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.

NOTA BENE:

Il valore di stima dell'unità immobiliare ricavato, risulta in realtà da riconsiderare, in base alle seguenti riflessioni:

- viene 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.

- Per il ripristino di questa allo "staus quo ante", sarà necessaria una ristrutturazione (straordinaria manutenzione) totale. Sarà indispensabile il rifacimento totale di tutti gli impianti, idrico, elettrico e termico, oltre alla demolizione di alcune murature ed il rifacimento di altre, la sostituzione di tutti i pavimenti ed i rivestimenti.

- Le opere da eseguirsi richiederanno la presentazione di una C.I.L.A. del costo di € 2.500,00 circa ed un discreto tempo di esecuzione.

- Vi sono infiltrazioni dal soffitto ed altri fenomeni di umidità non esattamente valutabili in questa sede. Pertanto facendo una stima a corpo, dei costi di ripristino dell'unità immobiliare, che per una ristrutturazione completa/media nel Comune di Roma sono determinabili in €/M.Q. 750 circa onnicomprensivi ed applicandoli alla superficie dell'unità immobiliare si otterrà: € 750,00 X M.Q. 39,00 = € 29.250 circa.

Importo stimato a corpo per le opere di ripristino.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giuseppe Maggolini n.15, scala Unica, interno Sette, piano Primo	39,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Valore di stima:					€ 78.000,00

Valore iniziale di stima: € 78.000,00

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi 10% stima	7.800,00	%
Spese tecniche	2.500,00	€
Costi a corpo di ripristino e ristrutturazione (straordinaria manutenzione)	27.300,00	€
Totale deprezzamenti	37.600,00	€

Valore finale di stima: € 40.400,00

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_Provenienza_donazione
- ✓ Altri allegati - All.04_Progetto
- ✓ Altri allegati - All.05_Licenza_costruzione
- ✓ Altri allegati - All.06_Foto
- ✓ Altri allegati - All.07_Coefficienti_O.M.I.
- ✓ Altri allegati - All.08_Ispezione_ipotecaria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Maggiolini n.15, scala Unica, interno Sette, piano Primo
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sita in Roma in via Giuseppe Maggiolini n.15, piano Primo interno n.7, in zona Giardinetti. L'unità immobiliare, della sua disposizione originale, risulta composta da: scala di accesso, ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una cucina, un balcone. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 804, Sub. 513, 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: - Sistemema insediativo: Città da ristrutturare, tessuto del programma integrato prettamente residenziale. 7 Giardinetti/Torrenova - N.T.A. artt. 51/52/53; - NO Carta della Qualità; - NO Rete Ecologica; - PTPR TAV.A: Paesaggio degli insediamenti urbani.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 505/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Maggolini n.15, scala Unica, interno Sette, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 804, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di conservazione, con significative infiltrazioni in un punto del soffitto. Le pavimentazioni sono in ceramica di media qualità, così come i rivestimenti dei servizi. Le pareti sono rifinite ad intonaco tinte e presentano macchie di umidità. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno senza vetrocamera.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, sita in Roma in via Giuseppe Maggolini n.15, piano Primo interno n.7, in zona Giardinetti. L'unità immobiliare, della sua disposizione originale, risulta composta da: scala di accesso, ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una cucina, un balcone. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è occupata dai debitori esecutati.		