

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molinari Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 549/2022 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:  
VIA

Nato a il

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale:

VIA

Nata a il

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale:

VIA

Nata a il

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 549/2022 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12



All'udienza del 03/01/2023, 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 04/01/2023 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 Feliciano Scarpellini n.13, piano S1

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, ma con ingresso esclusivo su strada e sita in Roma in via Feliciano Scarpellini n. 13, piano S1, nel quartiere Parioli. L'unità immobiliare, risulta composta da: scala di accesso, soggiorno/pranzo, ripostiglio con posizionato all'interno un angolo cottura, una camera, un bagno. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 Feliciano Scarpellini n.13, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Proprietà 1/3)

- Codice fiscale:

Nata a il

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:  
VIA

Nata a il

- Proprietà 1/3)

Codice fiscale:  
VIA

Nato a il

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

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

Per dimostrare la titolarità dell'unità immobiliare è stata effettuata la ricostruzione storica degli atti costituenti la provenienza di detta unità fino ad arrivare agli esecutati ovvero:

1)Atto di Compravendita redatto dal notaio Raoul Guidi in data 29/01/1958, Repertorio n. 60910, Raccolta n.22532. Atto contro la società s.r.l." e a favore di , e (cfr. atto postilla n.6). L'immobile alienato è riportato come "appartamento interno n. 201". Dalla planimetria allegata all'atto si rileva che tale appartamento ha maggior consistenza dell'attuale unità immobiliare in interesse e la comprende (cfr. planimetria allegata all'atto).

2)Atto di divisione redatto dal notaio Raoul Guidi in data 27/03/1959, Repertorio n.62566, Raccolta n.22992. Con tale atto, l'appartamento di cui al precedente atto, viene fisicamente diviso in due parti, e assegnato alle le precedenti acquirenti. La parte che costituisce l'attuale unità immobiliare in interesse, viene assegnata a (cfr. planimetria allegata all'atto).

3)Atto di divisione redatto dal notaio Francesco Mazzullo in data 10/11/2005, Repertorio n.19779, Raccolta n.8821, tra e . Tra i numerosi beni oggetto di divisione, al n.19 figura l'unità immobiliare in interesse, pervenuta per successione da che viene assegnata a (padre dei debitori).

4)Atto di accettazione dell'eredità di da parte di e redatto dal notaio Rosa Lezza Oliviero in data 08/11/2011, Repertorio n.18578, Raccolta n.6950. Con tale atto i debitori accettano l'eredità di . Tra i vari beni figura l'unità immobiliare pignorata, riportata con differenti identificativi catastali perchè ora variati (cfr. visura catastale).

5)Atto di accettazione dell'eredità di da parte di , redatto dal notaio Oreste De Nicola in data 20/04/2016, Repertorio n.2039 Raccolta n.1599. Con tale atto la debitrice accetta l'eredità di .



## CONFINI

L'unità immobiliare in interesse ha un ingresso indipendente al civico n.13 e confina con: distacco su via Feliciano scarpellini, ingresso condominiale al civico n.15, di via Feliciano Scarpellini, unità immobiliare al sub 123 della particella 664 e con il corridoio di accesso alla predetta unità immobiliare, salvo altri e più esatti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale <sup>e</sup>	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,98 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,00 mq</b>		

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

La superficie convenzionale costituisce la superficie commerciale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2002 al 27/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 538, Part. 44, Sub. 541 Categoria A2, Cons. 4 Superficie catastale 55 mq Piano S1
Dal 27/04/2006 al 27/01/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 538, Part. 662, Sub. 89 Categoria A2, Cons. 4 Superficie catastale 55 mq Rendita € 1.249,83 Piano S1

Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali in quanto gli eredi di questo non hanno ancora presentato la voltura presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	538	662	89	3	A2	4	4	55 mq	1249,83 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli identificativi catastali sopra riportati sono diversi da quelli riportati nel secondo atto di divisione (cfr. precedente punto "titolarità dell'immobile"), in quanto allo stesso Foglio è stata soppressa la Particella n.44, Subalterno n.541 e costituita la Particella n.662, Subalterno n.89. (pratica n. RM0337037, in atti dal 27/04/2006 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE n.45845.89/2006)

La planimetria catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate non corrisponde allo stato dei luoghi, per la variazione di tramezzatura e lo spostamento dell'angolo cottura in un ripostiglio.

## STATO CONSERVATIVO

La porta di accesso dell'unità immobiliare è blindata. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco dipinto. Il riscaldamento è dato da apparecchi elettrici.

L'unità immobiliare appare in cattive condizioni generali. Inoltre è priva dei requisiti minimi per essere abitabile essendo stato spostato l'angolo cottura in posizione non idonea.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare al civico n.15, in cui è posta l'unità immobiliare in interesse al civico n.13, è costituito da un edificio di maggior consistenza, con struttura in C.A. e copertura piana. I prospetti sono rifiniti con intonaco dipinto, le balaustre dei balconi sono in ferro dipinto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati che non vi abitano né vi risiedono.

## 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 attualmente invariata.

Vedi visura ipocatastale in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 77660 Registro Generale 109698 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15107 del 26/04/202.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di  
, Roma, contro

## 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:

- Sistemi e Regole 1:5.000;
- Città storica, tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7;
- Rete Ecologica: NO;
- Carta per la Qualità: NO;
- N.T.A.: nn. 24/25/32.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, in particolare della suddetta unità immobiliare e in generale dell'edificio di maggior consistenza in cui questa è situata, le ricerche effettuate a seguito delle varie proroghe concesse dal G.E, non hanno portato alla individuazione diretta e precisa della documentazione tecnica relativa all'indirizzo di detto immobile.

Unico dato positivo per l'accertamento di quanto sopra si rileva dalla lettura dell'atto di compravendita originario del 29/11/1958, in cui alla pagina n.2, il notaio redattore, a proposito dell'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in interesse, scrive testualmente: "...omissis ... La ... omissis ... a sua cura e spese e con progetto debitamente approvato, costruì sull'area descritta un fabbricato di complessivi piani sei, con ingresso da via Feliciano Scarpellini 15 ...omissis". Si rammenta che l'unità immobiliare in interesse, pur avendo ingresso indipendente al civico n.13 è posta nell'immobile di maggior consistenza con ingresso al civico n.15.

Tali ricerche hanno però consentito una certa ricostruzione storica e fornito consistenti indizi per ipotizzare in via indiretta lo stato lecito di detto immobile.

Alla base di tutto, oltre alle ricerche di rito effettuate presso gli uffici competenti, che come detto non hanno fornito risposte risolutive, vi è una amplissima indagine effettuata:

- Presso la Conservatoria dei registri immobiliari, con ispezioni ipotecarie relative agli ultimi quattro anni, che ha restituito per la particella 664 e 662, quella del nostro immobile, ben 98 subalterni e 59 atti di vario genere, come meglio di seguito esplicitato.
- Presso l'archivio notarile su vari atti, in cui si è potuta riscontrare più volte la sopra citata affermazione riportata nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare in interesse, ovvero: "...omissis ... La ... omissis ... a sua cura e spese e con progetto debitamente approvato, costruì sull'area descritta un fabbricato di complessivi piani sei, con ingresso da via Feliciano Scarpellini 15 ...omissis".

Inoltre, è stato reperito, sempre presso l'Archivio Notarile, l'Atto di Permuta Repertorio n.69250, Raccolta n.10154, redatto dal Notaio Michele Tuccari in data 06/12/1951. In tale atto, la suddetta , cede alla società (proprietaria di edifici contigui) parte del piano seminterrato dell'edificio in interesse, fatto riportato anche in altri atti di compravendita esaminati. Tale Atto di Permuta è citato anche nel Regolamento di Condominio dell'immobile e risulta significativo perché dalla lettura dell'atto suddetto, apprendiamo, che il nostro immobile ha (o aveva) un secondo ingresso anche sulla contigua via Archimede. Tale accertamento, come vedremo in seguito, consentirà l'esecuzione di ulteriori ricerche.

- Presso il Municipio II di competenza. Il sottoscritto si era recato già una volta presso l'Ufficio Tecnico di detto municipio senza ottenere risultati. Essendo successivamente venuto a conoscenza del fatto che per l'unità immobiliare adiacente a quella in interesse e oggetto della divisione contrattuale di quella originale, relativa al primo contratto di compravendita, è stata presentata una D.I.A., (della quale si parlerà di seguito), ha effettuato un accesso agli atti per acquisirla, recandosi a ritirare la documentazione relativa di persona.

In tale occasione, ha chiesto al tecnico dell'ufficio di effettuare una ulteriore ricerca sulla base della nuova informazione trovata nell'Atto di Permuta di cui al punto precedente. Detta ricerca ha portato all'individuazione, negli archivi del Municipio, della domanda di tale Cooperativa Edilizia , per il rilascio del certificato di abitabilità di un immobile edificato con la licenza edilizia n. 287 del 01/03/1949, che cita: "...omissis ... della palazzina sita in Roma via Archimede angolo via Feliciano Scarpellini ... omissis ...".

L'ubicazione riportata nell'Atto di Permuta di cui al punto precedente e quanto riportato nel regolamento di condominio dell'immobile, atto redatto in data 30/04/1953, dal coadiutore del notaio Raoul Guidi, repertorio n.51406, Raccolta 19909, parla di accessi da via Feliciano Scarpellini e da via Archimede. Attualmente sull' "angolo" è posizionata un'altra porzione immobiliare.

Per poter affermare che il nostro edificio e quello citato nella domanda di Abitabilità di cui al punto precedente possano essere lo stesso, dobbiamo ipotizzare che tale porzione immobiliare all'epoca non fosse stata ancora edificata o che insieme alla porzione in interesse fosse oggetto di un unico progetto.

Da una ricerca fatta sulla Toponomastica presso il D.P.A.U., nella "Delibera del Governatore", del 23/05/1935, si legge che via Feliciano Scarpellini è stata denominata in tale anno. In una successiva Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Roma, la n. 1802 del 20/08/1935, si parla della denominazione di via Alberto Fortis una strada senza uscita che da via Feliciano Scarpellini costeggia il lotto su cui il nostro immobile è stato edificato.

Nella stipula degli atti di compravendita, oltre alla frase che riporta la società . come costruttrice dell'edificio,

si riporta altresì che detta società "ha sede in Roma in via \*\*\*\*\*" e che il suo amministratore unico, rappresentante della parte venditrice, è residente allo stesso indirizzo. La rilevanza di quanto detto a fini della attribuzione della licenza edilizia di cui sopra all'immobile in interesse è data dal fatto che nella suddetta domanda per il rilascio del certificato di abitabilità della Cooperativa Edilizia "\*\*\*\*\*", è riportato che la sua sede sociale è sita anche in questo caso in Roma in via \*\*\*\*\*. Inoltre tale indirizzo è riportato nuovamente nel sopra citato Regolamento di Condominio dell'immobile in interesse e nuovamente riferito alla \*\*\*\*\* quale società costruttrice. Quindi in questo caso, riscontriamo tre volte in tre documenti differenti lo stesso indirizzo della sede della società costruttrice dell'immobile (\*\*\*\*\*).

Tutto quanto detto, sembra dimostrare che la società \*\*\*\*\* abbia edificato tutta l'area compresa nell'"angolo" tra via Feliciano Scarpellini e via Archimede, riportata sulla mappa catastale come una unica particella, appunto oggi la 664 (che nasce dalla soppressione di una precedente particella), avvalorando l'ipotesi sopra esposta che la già citata licenza edilizia n. 287 del 01/03/1949 si riferisca al progetto di un unico compendio.

Ciò appare in contrasto con gli estremi catastali della nostra unità immobiliare, che risulta invece posizionata sulla particella 662 (anch'essa generata dalla soppressione di una precedente particella (cfr il precedente punto DATI CATASTALI).

Effettuando le visure sulle due particelle, si verifica una situazione catastale molto articolata, poichè sulla particella 664 appaiono unità immobiliari situate in via Feliciano Scarpellini ed in via Archimede, mentre sulla particella 662 appaiono per lo più unità immobiliari situate nella vicina via Alberto Fortis, oltre che in via Archimede ed in ultimo anche la nostra unità immobiliare che da sola viene attribuita a detta particella pur essendone fisicamente lontana e appartenente in realtà al blocco edilizio della particella 664. Ciò è probabilmente avvenuto a seguito del riallineamento delle mappe catastali. Pertanto risulta concettualmente giusto attribuire la nostra unità immobiliare a detto blocco e rimangono valide le considerazioni fatte in proposito.

Nel caso si ipotizzasse di riferire detta licenza alla sola porzione immobiliare situata sull'"angolo" di convergenza delle due vie, non si comprende per quale motivo la società \*\*\*\*\* avrebbe edificato due edifici contigui di grandi dimensioni uno con regolare licenza ed uno privo di questa (si ricorda che gli atti notarili affermano il contrario ovvero che l'immobile in interesse è stato edificato con regolare progetto) e non si comprende come poteva cedere, così come riportato nell'Atto di Permuta, alla società \*\*\*\*\* , notevole società alberghiera, parte di un edificio non in regola.

Detta licenza edilizia riporta il n.32001 del 20/11/1948, la ricerca effettuata sul S.I.P.R.E. non ha prodotto risultati. Quindi il sottoscritto ha presentato presso il D.P.A.U., con protocollo n.17319 del 25/08/2025 una ulteriore domanda di accesso agli atti per acquisire il certificato di abitabilità eventualmente rilasciato, ma la richiesta ha avuto esito negativo.

In conclusione lo stato lecito dell'intero immobile non è dimostrabile direttamente "per tabulas" al numero civico attuale, ma resta ragionevolmente ipotizzabile per i numerosi indizi, considerazioni e ricerche sopra riportate. D'altronde, la mancanza di documentazione tecnica diretta è comprensibile vista la vetustà dell'edificio in argomento, che appare edificato nel primo dopo guerra intorno al 1950, stando alla licenza edilizia ad esso probabilmente attribuibile, alle evidenze della ricerca toponomastica e alle varie vicissitudini e trasferimenti del cartaceo dell'archivio progetti del Comune di Roma e potrebbe essere andata perduta.

Risulterebbe invece a parere del sottoscritto irrealistico, date le varie affermazioni riportate nei vecchi atti notarili, la significativa attività di compravendite che negli ultimi anni esaminati ha interessato l'immobile (nei quali però ricorre sempre la dicitura "ante 1967"), la collocazione dell'immobile nel quartiere Pinciano (Parioli) nel centro di Roma, la sua dimensione e la sua storia, affermare che il suo stato non sia lecito.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, invece, dal confronto delle planimetrie allegate al primo Atto di Compravendita del 29/11/1958 e al successivo atto di divisione del 27/03/1959, con la planimetria catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si evince come "l'appartamento" originario sia stato fisicamente diviso in due unità immobiliari differenti. Diviso, ma non frazionato, in quanto nessuna pratica in tal senso è stata reperita, neanche durante l'accesso agli atti in presenza presso il Municipio II di competenza.

Tale variazione, è riportata nei suddetti atti, con allegati grafici privi di qualunque riferimento, protocollo o timbro di un tecnico, risultando pertanto inefficaci ai fini urbanistici. Come accennato ai punti precedenti, il sottoscritto, essendo venuto a conoscenza di una D.I.A. presentata per la parte dell'unità immobiliare a suo tempo divisa, non riguardante la presente procedura, ha effettuato un accesso agli atti presso il Municipio II di competenza, verificando l'esistenza della D.I.A. protocollo n.29289 del 04/06/1996, per l'esecuzione di opere interne, completa di accatastamento. Quindi alle due nuove unità immobiliari generate, mancherebbe il frazionamento urbanistico, visto che quello catastale risulta già effettuato.

Affinchè l'unità immobiliare originaria possa essere frazionata urbanisticamente in due altre unità, è necessario che entrambe abbiano una S.U.L. (superficie utile lorda) uguale o maggiore a mq. 45,00. Il sottoscritto non ha avuto accesso all'altra unità immobiliare in cui l'"appartamento" originario è stato diviso. Per quanto è stato possibile verificare sul cartaceo, entrambe le unità immobiliari, anche se al limite, sembrano soddisfare i requisiti minimi di superficie. Per l'esecuzione di tale frazionamento, dato che tale D.I.A è dichiarata per opere interne, (senza opere strutturali), risulterebbe sufficiente la presentazione di una C.I.L.A. (o di una S.C.I.A.), al costo di € 3.000 circa, una volta verificata l'unità immobiliare contigua.

Nell'unità immobiliare in interesse, l'angolo cottura spostato nel ripostiglio non rispetta quanto dettato dall' art. n.40 del Regolamento Edilizio Generale del Comune di Roma, e deve essere adeguato, per la difformità delle tramezzature si potrà presentare una C.I.L.A. del costo di circa € 3.000 circa.

Pertanto sarà cura, onere e rischio dell'aggiudicatario la regolarizzazione di ogni difformità, secondo quanto detto relativamente alla mancanza di garanzia per vizi citata al precedente punto STIMA / FORMAZIONE LOTTI .

Si raccomanda in caso di interesse all'acquisto di visitare l'unità immobiliare di persona.



### ***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.



Il certificato energetico A.P.E. non è stato fornito dai proprietari esecutati.



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

Non sono stati forniti i dati condominiali richiesti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliare di piccole dimensioni è possibile formare un solo lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Feliciano Scarpellini n.13, piano S1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, ma con ingresso esclusivo su strada e sita in Roma in via Feliciano Scarpellini n. 13, piano S1, nel quartiere Parioli. L'unità immobiliare, risulta composta da: scala di accesso, soggiorno/pranzo, ripostiglio con posizionato all'interno un angolo cottura, una camera, un bagno. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 538, Part. 662, Sub. 89, Zc. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 243.600,00  
Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. relativi alla Zona C1 Microzona 19 " PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)", riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, mediati con le offerte di mercato all'attualità considerando lo stato d'uso e la dimensione dell'unità immobiliare.  
La stima è stata effettuata tenendo conto delle destinazioni d'uso lecite.

N.B. E' stata considerata una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in misura del 10%. 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
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Feliciano Scarpellini n.13, piano S1	58,00 mq	4.200,00 €/mq	€ 243.600,00	100,00%	€ 243.600,00
				Valore di stima:	€ 243.600,00

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 10/11/2025

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

### RIFERIMENTI IN ATTI

Tutti I documenti citati, unitamente alla documentazione fotografica e catastale sono depositati in atti come allegati alle perizie di seguito elencate:

“PERIZIA DI STIMA” depositata il 27/12/2023.

“INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA” depositata lo 08/04/2025.

“INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA CONSIDERAZIONI FINALI” depositata il 28/09/2025.

“INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA CONSIDERAZIONI FINALI PRECISAZIONI” depositata il 22/10/2025.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Feliciano Scarpellini n.13, piano S1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, ma con ingresso esclusivo su strada e sita in Roma in via Feliciano Scarpellini n. 13, piano S1, nel quartiere Parioli. L'unità immobiliare, risulta composta da: scala di accesso, soggiorno/pranzo, ripostiglio con posizionato all'interno un angolo cottura, una camera, un bagno. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 538, Part. 662, Sub. 89, Zc. 3, 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: - Sistemi e Regole 1:5.000; - Città storica, tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7; - Rete Ecologica: NO; - Carta per la Qualità: NO; - N.T.A.: nn. 24/25/32.



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Feliciano Scarpellini n.13, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 538, Part. 662, Sub. 89, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	58,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porta di accesso dell'unità immobiliare è blindata. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco dipinto. Il riscaldamento è dato da apparecchi elettrici. L'unità immobiliare appare in cattive condizioni generali. Inoltre è priva dei requisiti minimi per essere abitabile essendo stato spostato l'angolo cottura in posizione non idonea.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta in un edificio di maggior consistenza, ma con ingresso esclusivo su strada e sita in Roma in via Feliciano Scarpellini n. 13, piano S1, nel quartiere Parioli. L'unità immobiliare, risulta composta da: scala di accesso, soggiorno/pranzo, ripostiglio con posizionato all'interno un angolo cottura, una camera, un bagno. All'attualità la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla planimetria catastale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità degli esecutati che non vi abitano né vi risiedono.		

