

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 589/2025 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 589/2025 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.786,40</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

In data 03/09/2025, il sottoscritto Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Erba 59, interno 5, piano 2

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato posta al secondo piano di un edificio a 4 piani fuori terra, oltre interrato, senza ascensore.

L'edificio, a prevalente uso residenziale, è stato costruito abusivamente negli anni '60, e poi rinnovato negli anni 2000. Si trova in località Tor Bella Monaca, nel Municipio VI (ex VIII), nella zona periferica est di Roma, ai confini con i quartieri Tor vergata e Valle Fiorita.

L'unità è composta da un APPARTAMENTO al piano secondo con ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizi e balcone. Il balcone è comunicante con il soggiorno.

All'appartamento si accede dal vano scale condominiale, attraverso un cortile interno, e quindi dalla Via C.Erba. La tipologia costruttiva dell'edificio è di discreta qualità urbanistico-architettonica, non intensiva, e abbastanza moderna, essendo stato rinnovato tramite intervento di Piano casa, negli anni 2012-15.

La zona è residenziale, con una buona presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole).

La viabilità è di bassa intensità, trovandosi nelle vicinanze delle arterie consolari Via Casilina e Via di Tor bella Monaca, ma interna al quartiere.

Quest'ultimo è situato all'esterno dell'anello del GRA, a circa 7 km dall'uscita Casilina, ed è collegato al centro di Roma tramite la consolare. Vi è inoltre la linea metropolitana C, con la fermata Torre Gaia a circa 1 km. Sono presenti anche numerosi mezzi di trasporto di superficie, sia locali sia di collegamento con il centro ed i quartieri confinanti.

L'area è discretamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.

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.

Il sopralluogo è avvenuto in data 22 ottobre 2025.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Erba 59, interno 5, piano 2

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

La relazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini con le risultanze al 30/6/25 è stata depositata in data 3/7/25.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'unità confina, a corpo con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con: dapprima altro appartamento all'int.6, poi il vano scale condominiale, quindi stacco su cortile condominiale su tre lati, infine e per chiudere, di nuovo l'appartamento int.6.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Int.5	40,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	2
Balcone	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 645, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,11 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 22/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 645, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano 2
Dal 22/06/2007 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 645, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano 2
Dal 02/03/2015 al 17/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 645, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano 2
Dal 17/07/2015 al 08/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 645, Sub. 523, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 355,06 Piano 2
Dal 08/02/2016 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 645, Sub. 523, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 355,06 Piano 2

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
	1052	645	523	6	A3	2	2,5 vani	49 mq	355,06 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è allegata alla relazione, insieme agli elaborati planimetrici di impianto del 1985 e l'ultimo in atti del 2017.

L'immobile è così identificato in forza di:

1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990;
2. VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;
3. VARIAZIONE per divisione e esatta rappresentazione grafica del 17/07/2015 Pratica n.RM0499559 in atti dal 17/07/2015.

## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni da fare.

## PATTI

---

Non sono stati individuati patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, essendo stato interamente ristrutturato in occasione dell'ampliamento del 2017. Anche lo stato di conservazione dell'appartamento in oggetto è discreto.

## PARTI COMUNI

---

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti censo, livello, usi civici.

Sono presenti Atti di Servitù di passo e di impegno alla Lottizzazione (successivamente annullato), citati sull'atto di provenienza del terreno, a rogito del Notaio Alberto Misurale del 2/3/1953 (visto in data 1/12/25), rep.32425/2864:

1. Atto di istituzione di servitù di passo e pedonale del Notaio Santelli del 27/11/1946 rep.47128, a favore delle proprietà\*\*\*
2. Atto d'Obbligo Notaio Ignazio Arcuri del 14/02/1949, rep.16503 (visionato in data 12/12/25) che, oltre alla servitù a favore della società regolava anche l'impegno alla Costituzione di un Consorzio per la lottizzazione dell'area, poi annullato con successivo atto;
3. Atto di istituzione di servitù di passo e pedonale del Notaio N.Vasci del 09/11/1949 rep.6756, a favore di
4. Atto del Notaio Alberto Misurale del 06/02/1959, rep.141940/8869, registrato all'agenzia delle Entrate di Roma Atti Pubblici il 20/02/1959 al n.9434 Vol141/4 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1 in data 25/02/1959, nn.11831/7796. Con questo atto vengono annullati gli impegni

relativi al piano di lottizzazione, restando fermi gli impegni di servitù di passo lungo le strade interne, poi superati dalla viabilità pubblica (Atto visionato il 01/12/2025).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità occupa porzione di piano secondo di un immobile a 4 piani fuori terra, oltre a piano interrato, e vano scale in calcestruzzo, senza ascensore.

Dalla Relazione delle strutture allegata alla domanda di condono si evince che l'immobile è costruito con struttura in blocchetti di tufo e due pilastri centrali, tamponature esterne in blocchetti di tufo, solai in laterocemento e copertura in laterocemento con lastrici solari calpestabili su diversi livelli. La finitura esterna è in intonaco al civile tinteggiato.

I 4 prospetti sono completamente diversi tra loro, con finestrate a termale sul vano scale, balconi sporgenti con ringhiera metallica distribuiti in ordine sparso sul prospetto continuo, terrazzamenti intermedi.

L'edificio ha accesso pedonale e carrabile su Via C.Erba. Il portoncino condominiale è metallo e vetro. L'ingresso su strada, attraverso una bussola coperta che contiene le cassette postali, è in metallo a grate verticali, come il cancello carrabile.

L'appartamento presenta tripla esposizione e est, sud e ovest, con affaccio ad est e sud. L'altezza interna del controsoffitto in cartongesso è di 2,70 m, con porzioni più basse nel disimpegno.

I pavimenti sono in ceramica ovunque, come rivestimenti della cucina e del bagno. Le restanti pareti sono tinteggiate con rasatura superficiale al civile.

Il portoncino blindato di ingresso ha pannello di finitura noce, come i serramenti interni, che sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in PVC bianco con vetrocamera, ed hanno avvolgibili in plastica con cassetto interno, e grate antintrusione.

E' presente un impianto di riscaldamento autonomo, con elementi riscaldanti in alluminio. La caldaia murale marca "Baxi" è installata sul balcone e serve anche per l'acqua calda sanitaria.

Si rilevano 2 condizionatori, in soggiorno e nella camera matrimoniale, con motore esterno posizionato sul balcone. L'impianto elettrico sottotraccia risale all'epoca della costruzione, ed il quadro elettrico presenta i requisiti minimi di norma.

Si rilevano anche: impianto telefonico, citofonico, idrico e del gas, di cui però non è stato possibile reperire certificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice che lo abita con il compagno ed un figlio minore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1953 al 12/03/1963	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Visionato il 1/12/2025)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Misurale Alberto	02/03/1953	32425	2864	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		CRRII Roma 1	09/03/1953	9639	6711	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Agenzia delle Entrate Roma Atti Pubblici	30/03/1953	7145	4/2	
		<b>Atto di Compravendita (Visionato il 18/11/2025)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Misurale Alberto	12/03/1963	186137		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		CRRII Roma 1	15/03/1963	23302	19183	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		<b>Dichiarazione di successione (in morte della madre*** )</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Agenzia Entrate Roma 5 (Torre Spaccata)	01/02/2008	4/536		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
CRRII Roma 1	25/02/2009	24585	13443			
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Agenzia delle Entrate Roma 5	01/02/2008	4/536		
		<b>Atto di Compravendita (Allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
Notaio Cimmino Tullio	02/03/2015	79997	34295			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		CRRII Roma 1	26/03/2015	29595/6/7/8	22042/3/4/5	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 1	26/03/2025	7466	1T
Dal 08/02/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Perone Pacifico	08/02/2016	18931	10042
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	09/02/2016	13473	9263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 7	09/02/2016	384	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla relazione.

L'atto del 2/3/2015 del Notaio Cimmino Tullio è stato trascritto come accettazione tacita di eredità delle signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13478 - Reg. part. 1989  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 104.000,00  
Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena  
Data: 08/02/2016  
N° repertorio: 18932  
N° raccolta: 10043

### Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a Roma il 27/03/2015

Reg. gen. 29595 - Reg. part. 22042

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Questa nota è a carico del bene sub.5, originario del presente sub.523, bene pignorato.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 30/06/2025

Reg. gen. 83968 - Reg. part. 61232

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno anticipati dall'aggiudicatario e rimborsati in sede di riparto, e dalle informative ricevute si è appurato che ammontano a circa 330 Euro.

Si segnala che nell'elenco delle formalità non sono state riportate:

1. quelle relative agli atti di provenienza, servitù ed atti d'obbligo, per le quali si rimanda ai paragrafi dedicati;
2. quelle che sono state annotate di cancellazione e le restrizioni di beni;

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dall'articolo 62 delle Norme tecniche di Attuazione.

L'edificio ricade all'interno del Piano di Zona O - n.24, Municipio VIII - Valle Fiorita-Capanna Murata, approvato con DCC 107 del 12/04/2006 (Allegato).

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità".

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile ricade nel Paesaggio delle aree urbanizzate nelle Tav.A e B.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica, in data 18/09/25 e 22/10/25, e presso il Municipio VI (ex VIII) con domande registrate con il prot.CH/2025/0202053 in data 22/10/25, con risposta in data 21/11/2025, e nuova richiesta nella stessa data.

Dalle indagini fatte è emerso che l'immobile è stato costruito in forza di:

1. Concessione in sanatoria n.342687 del 8/4/2010, a seguito di domanda del 24/3/1987 prot.87/59160/0, intestata ad\*\*\* (Allegata con elaborato grafico);
2. D.I.A. presentata al Comune di Roma - VIII Municipio - in data 18/07/2012 prot.91921 - Piano casa per ampliamento, richiesta il 22/10/25 di cui è stato reperito solo il modulo Dichiarazione;
3. D.I.A. presentata al Comune di Roma - VIII Municipio - in data 02/07/2015 prot.83796 (Variante della precedente), compresa fine lavori parziale prot. 94880 del 21/07/2015, (richiesta il 22/10/25, di cui è stato reperito solo il modulo di invio elaborati);
4. D.I.A. presentata al Comune di Roma - VIII Municipio - in data 13/10/2015 prot.124583, con fine lavori totale prot.126012 del 15/10/2015 (citata sulla provenienza e richiesta il 22/10/25, senza esito);
5. Prot.166344 (QI/2015/1669344) del 16/10/2015 richiesta del certificato di agibilità (citata sulla provenienza, richiesta il 22/10/25, con risposta di non reperibilità agli atti del 2/12/25).

La richiesta inviata al Municipio VI per visionare ed avere copia dei titoli edilizi ha dato esito incompleto, in quanto sono state inviate solamente:

1. copia del modulo DIA in data 18/07/2012 prot.91921, senza allegati grafici ne' altri allegati;
2. lettera di invio della documentazione della Variante in data 02/07/2015 prot.83796.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione può essere elaborata quindi solo per confronto tra le planimetrie allegata alla Concessione in sanatoria, gli elaborati catastali risalenti al condono e quelli attuali.

Si ritiene prudenzialmente di sottoporre e vincolare la conformità dell'immobile ad una richiesta di altro aggiuntivo titolo a Sanatoria i cui costi (riportati nella stima del bene) resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Questo in quanto l'appartamento originario di quello in oggetto (int.3, sub.5 al P2) è stato autorizzato ab originem con il condono del 2010 (richiesto nel 1987), successivamente frazionato il 17/07/2015 negli int.5 sub.523 (in oggetto), e int.6 sub.524, con tempistiche compatibili con la presentazione del Certificato di fine lavori prot.126012 del 15/10/2015.

Inoltre, anche nell'ipotesi di assenza di conformità con la DIA succitata del 2012, eventuali lavori di frazionamento delle unità sarrebbero eseguibili anche attualmente tramite richiesta di altro nuovo titolo a Sanatoria.

L'immobile è dotato di APE (scaduto, allegato alla Provenienza), redatto dal Geom.Pier Giorgio Gori, che lo inserisce in classe energetica G, registrato alla Regione Lazio il 29/9/2015.

Non sono presenti Dichiarazioni di Conformità degli impianti, ma si ritiene di poter affermare che siano conformi all'epoca della costruzione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 840,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 840,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da comunicazione dell'amministratore del 12/11/2025 risulta che l'immobile è amministrato senza il Regolamento di Condominio.

All'unità immobiliare corrispondono i seguenti millesimi:

Tabella Proprietà: 113,12/1000.

Da comunicazione dell'amministratore di condominio, al momento della stesura della presente relazione risulta a carico dell'unità immobiliare un debito pari a 8.509,15 Euro, di cui 7.932,35 di insoluti degli anni precedenti.

Di questi resteranno a carico dell'aggiudicatario circa 1.680,00 Euro, pari a circa due annualità, da aggiornarsi al momento della vendita, ai sensi dell'art.63 c.4 disp att. cc., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

## 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) - Via Carlo Erba 59, interno 5, piano 2  
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato posta al secondo piano di un edificio a 4 piani fuori terra, oltre interrato, senza ascensore. L'edificio, a prevalente uso residenziale, è stato costruito abusivamente negli anni '60, e poi rinnovato negli anni 2000. Si trova in località Tor Bella Monaca, nel Municipio VI (ex VIII), nella zona periferica est di Roma, ai confini con i quartieri Tor vergata e Valle Fiorita. L'unità è composta da un APPARTAMENTO al piano secondo con ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizi e balcone. Il balcone è comunicante con il soggiorno. All'appartamento si accede dal vano scale condominiale, attraverso un cortile interno, e

quindi dalla Via C.Erba. La tipologia costruttiva dell'edificio è di discreta qualità urbanistico-architettonica, non intensiva, e abbastanza moderna, essendo stato rinnovato tramite intervento di Piano casa, negli anni 2012-15. La zona è residenziale, con una buona presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole). La viabilità è di bassa intensità, trovandosi nelle vicinanze delle arterie consolari Via Casilina e Via di Tor bella Monaca, ma interna al quartiere. Quest'ultimo è situato all'esterno dell'anello del GRA, a circa 7 km dall'uscita Casilina, ed è collegato al centro di Roma tramite la consolare. Vi è inoltre la linea metropolitana C, con la fermata Torre Gaia a circa 1 km. Sono presenti anche numerosi mezzi di trasporto di superficie, sia locali sia di collegamento con il centro ed i quartieri confinanti. L'area è discretamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 645, Sub. 523, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.096,00

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Dato lo stato dell'edificio, e nonostante la posizione distante dal centro storico, è stato utilizzato un valore MEDIO, visto lo stato di manutenzione dell'appartamento e la vicinanza alle stazioni della metro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Carlo Erba 59, interno 5, piano 2	48,88 mq	1.700,00 €/mq	€ 83.096,00	100,00%	€ 83.096,00
Valore di stima:					€ 83.096,00

Valore di stima: € 83.096,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

**Valore finale di stima: € 71.786,40**

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%;
2. degli oneri di regolarizzazione urbanistica, pari a 3.000 Euro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 11/01/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Molin Zan Francesca

#### ELENCO ALLEGATI:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria sub.523 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto part.645 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico allegato al condono (Aggiornamento al 19/12/1985)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ultimo elaborato planimetrico in atti (Aggiornamento al 15/03/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pregiudizievoli sub.5 (precedente) (Aggiornamento al 21/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pregiudizievoli sub.523 (Aggiornamento al 21/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Provenienza rep.18931 (Aggiornamento al 08/02/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Provenienza rep.79997 (Aggiornamento al 02/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione a Sanatoria prot.342687 con elaborati grafici (Aggiornamento al 08/04/2010)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Modulo DIA e sua Variante prot.83796 (Aggiornamento al 02/07/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 22/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 22/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NTA Piano di zona (Aggiornamento al 12/04/2006)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione tecnica Piano di Zona (Aggiornamento al 12/04/2006)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico Piano di Zona (Aggiornamento al 12/04/2006)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta DPAU esito negativo ricerca agibilità (Aggiornamento al 02/12/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Erba 59, interno 5, piano 2

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato posta al secondo piano di un edificio a 4 piani fuori terra, oltre interrato, senza ascensore. L'edificio, a prevalente uso residenziale, è stato costruito abusivamente negli anni '60, e poi rinnovato negli anni 2000. Si trova in località Tor Bella Monaca, nel Municipio VI (ex VIII), nella zona periferica est di Roma, ai confini con i quartieri Tor vergata e Valle Fiorita. L'unità è composta da un APPARTAMENTO al piano secondo con ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizi e balcone. Il balcone è comunicante con il soggiorno. All'appartamento si accede dal vano scale condominiale, attraverso un cortile interno, e quindi dalla Via C.Erba. La tipologia costruttiva dell'edificio è di discreta qualità urbanistico-architettonica, non intensiva, e abbastanza moderna, essendo stato rinnovato tramite intervento di Piano casa, negli anni 2012-15. La zona è residenziale, con una buona presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole). La viabilità è di bassa intensità, trovandosi nelle vicinanze delle arterie consolari Via Casilina e Via di Tor bella Monaca, ma interna al quartiere. Quest'ultimo è situato all'esterno dell'anello del GRA, a circa 7 km dall'uscita Casilina, ed è collegato al centro di Roma tramite la consolare. Vi è inoltre la linea metropolitana C, con la fermata Torre Gaia a circa 1 km. Sono presenti anche numerosi mezzi di trasporto di superficie, sia locali sia di collegamento con il centro ed i quartieri confinanti. L'area è discretamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 645, Sub. 523, Zc. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dall'articolo 62 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ricade all'interno del Piano di Zona O - n.24, Municipio VIII - Valle Fiorita-Capanna Murata, approvato con DCC 107 del 12/04/2006 (Allegato). L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità". Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile ricade nel Paesaggio delle aree urbanizzate nelle Tav.A e B.

**Prezzo base d'asta: € 71.786,40**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.786,40**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Carlo Erba 59, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 645, Sub. 523, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	48,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, essendo stato interamente ristrutturato in occasione dell'ampliamento del 2017. Anche lo stato di conservazione dell'appartamento in oggetto è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato posta al secondo piano di un edificio a 4 piani fuori terra, oltre interrato, senza ascensore. L'edificio, a prevalente uso residenziale, è stato costruito abusivamente negli anni '60, e poi rinnovato negli anni 2000. Si trova in località Tor Bella Monaca, nel Municipio VI (ex VIII), nella zona periferica est di Roma, ai confini con i quartieri Tor vergata e Valle Fiorita. L'unità è composta da un APPARTAMENTO al piano secondo con ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, servizi e balcone. Il balcone è comunicante con il soggiorno. All'appartamento si accede dal vano scale condominiale, attraverso un cortile interno, e quindi dalla Via C.Erba. La tipologia costruttiva dell'edificio è di discreta qualità urbanistico-architettonica, non intensiva, e abbastanza moderna, essendo stato rinnovato tramite intervento di Piano casa, negli anni 2012-15. La zona è residenziale, con una buona presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole). La viabilità è di bassa intensità, trovandosi nelle vicinanze delle arterie consolari Via Casilina e Via di Tor bella Monaca, ma interna al quartiere. Quest'ultimo è situato all'esterno dell'anello del GRA, a circa 7 km dall'uscita Casilina, ed è collegato al centro di Roma tramite la consolare. Vi è inoltre la linea metropolitana C, con la fermata Torre Gaia a circa 1 km. Sono presenti anche numerosi mezzi di trasporto di superficie, sia locali sia di collegamento con il centro ed i quartieri confinanti. L'area è discretamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.</p>		
<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 occupato dalla debitrice che lo abita con il compagno ed un figlio minore.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 30/06/2025

Reg. gen. 83968 - Reg. part. 61232

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*