

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Barchiesi, nell'Esecuzione Immobiliare 609/2023 del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca.

Promossa da

*"IL BANCO BPM SPA e per essa quale mandataria "BPL MORTGAGES SRL", (C.F. e P.IVA 10537050964), con sede legale in Milano, (Mi) in Via Filippo Meda n. 4.*

*Rappresentata e difesa Dall' avv. Linda De Rico (C.F. DRCLND67T62C352Z) elettivamente domiciliata in Via Giulio Cesare, 59, 00192 - Roma (RM)*

*PEC: lindamariadirico@ordineavvocatiroma.org*

Contro  
*nato in il C.F. ;*

*nata in il C.F.*

Custode

**Dott. Giuseppe Fagnoli**

PEC: giuseppe.fagnoli@pepedeblasifagnoli.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<u>Lotto Unico</u> .....	10
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Assenza di garanzia per vizi.....	33
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	33
Stato d'uso e manutenzione.....	34
Stato di possesso.....	34
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	34
Spese condominiali insolute.....	34
Conclusioni.....	34
Limiti allo svolgimento dell'incarico.....	35
Elenco degli allegati.....	35

Firmato Da: FABIO BARCHIESI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c2773f36646533b8dfb7b422ce7d298



## INCARICO

Con provvedimento di nomina del 17 giugno 2024, emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Bianca Maria Ferramosca e depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto architetto Fabio Barchiesi, con studio in Via Antonello da Messina, 38 - 00147 – Roma (RM), email: [fabio.barchiesi@gmail.com](mailto:fabio.barchiesi@gmail.com), PEC: [f.barchiesi@pec.archrm.it](mailto:f.barchiesi@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 26 marzo 2023, con verbale di giuramento telematico depositato il successivo 31 marzo agli atti della presente Procedura, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste nel seguente immobile:

**Bene** – Unità immobiliare sita in Roma (RM), Pietro Rovetti, 16, interno 3 piano secondo, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504.

## DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare, del 19/06/2023, repertorio n. 19008/2023

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma **Trascritto a Roma il 22/06/2023, reg. gen. 78446, reg.**

**part. 57553**

A favore di:

BPL MORTGAGES S.R.L. con sede a Conegliano (TV) – Codice fiscale: 04078130269, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

nato in il - Codice fiscale:

, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 nata in il -Codice fiscale: , per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via Pietro Rovetti n. 16, Interno 3, Piano 2.

A seguito dell'accesso del 22 gennaio 2025, è emerso come l'immobile oggetto di esecuzione consista in un'abitazione, posta al piano secondo, dell'edificio accessibile dal civico 16 di via Pietro Rovetti, distinta dal numero interno 3 e composta da due camere, una cucina ed un bagno, oltre accessori.

L'immobile è dotato di doppio affaccio, su cortile interno e su via Pietro Rovetti



L'intero comparto edilizio consta di totali cinque piani fuori terra, il cui piano terra, a livello strada, è interamente dedicato alle attività commerciali. Le condizioni generali del comparto risultano discrete. Il compendio, che comprende l'immobile oggetto di esecuzione, insiste nel quadrante orientale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del V Municipio, istituito dall'Assemblea Capitolina, con la delibera n. 11 dell'11 marzo 2013, sostituendo il precedente municipio Roma .

Rientrano nel territorio le zone urbanistiche: Torpignattara, Casilino, Quadraro, Gordiani, Centocelle, Alessandrina, Tor Sapienza, La Rustica, Tor Tre Teste, Casetta Mistica, Centro Direzionale Centocelle, Omo; per un totale di 26,92 km quadrati ed una popolazione censita pari a 240.032.

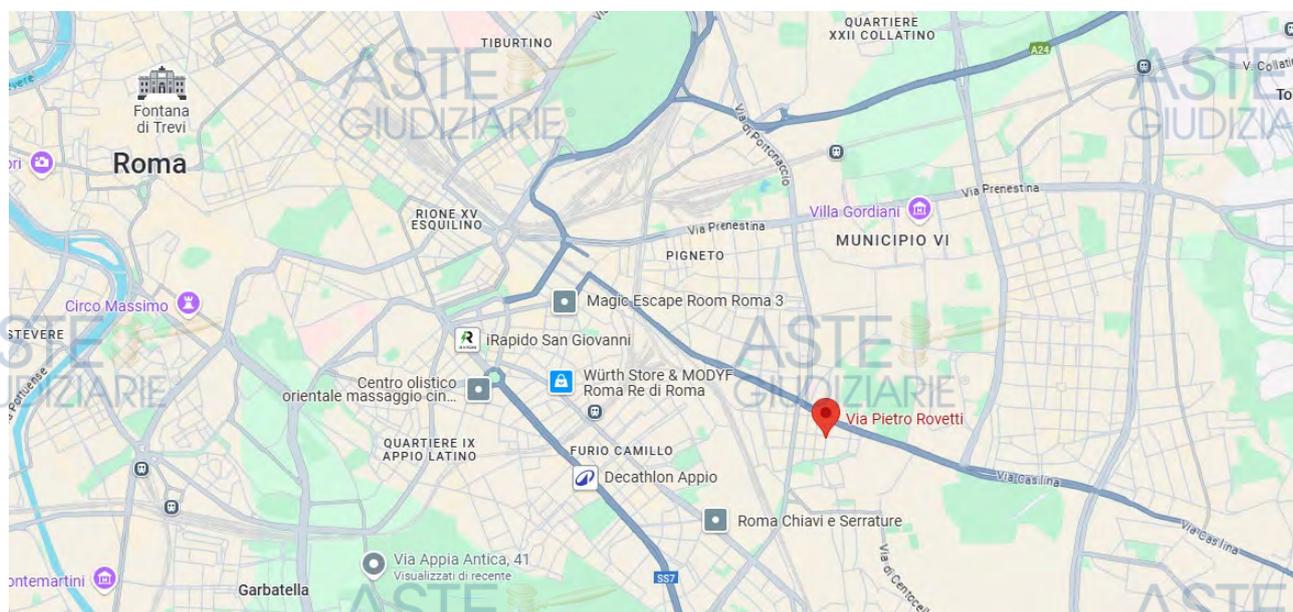
### Zone Urbanistiche

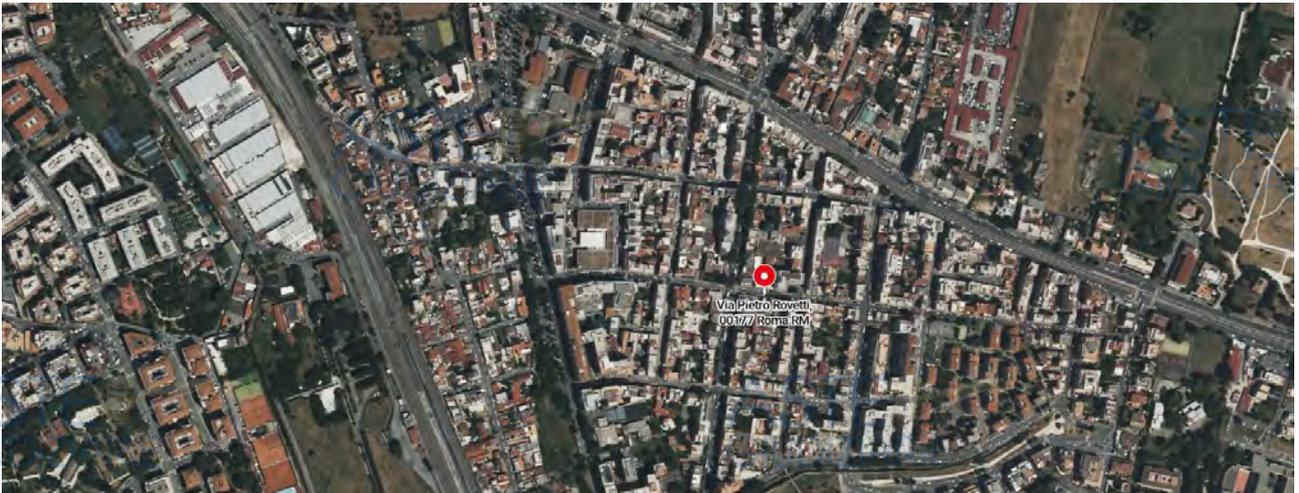
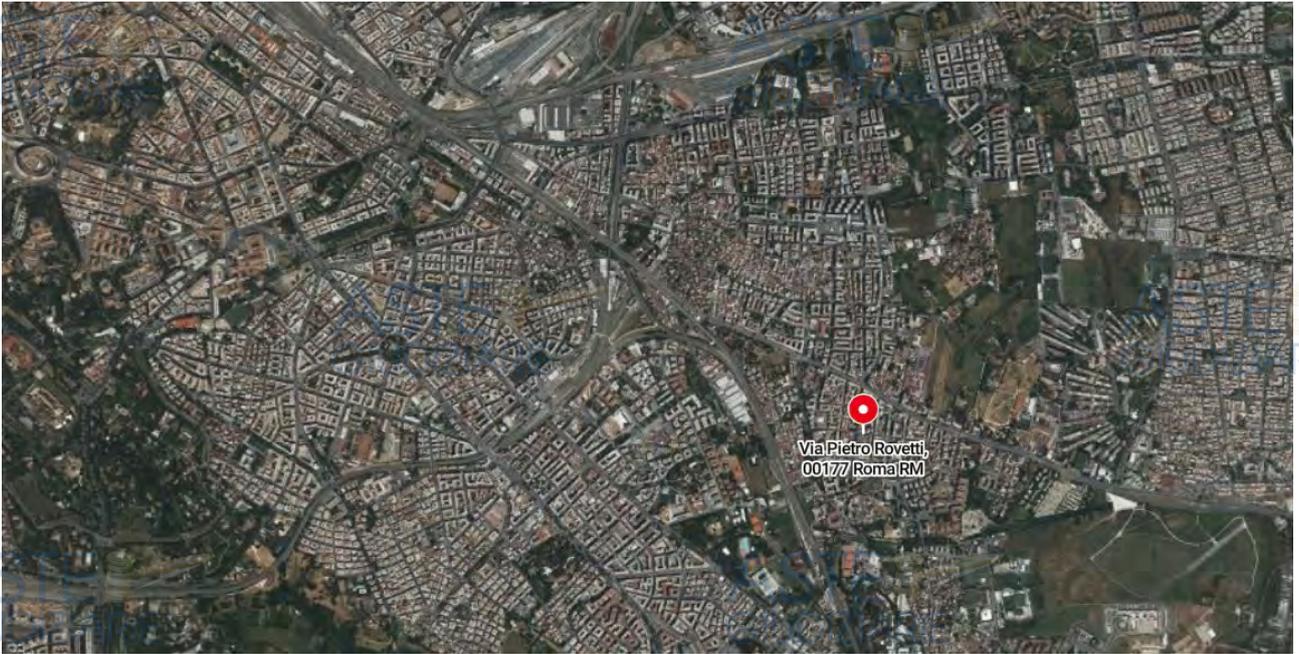
Denominazione
6A Torpignattara
6B Casilino
6C Quadraro
6D Gordiani
7A Centocelle
7B Alessandrina
7C Tor Sapienza
7D La Rustica
7E Tor Tre Teste
7F Casetta Mistica
7G Centro Direzionale Centocelle
7H Omo



Il quartiere appare con evidente carattere popolare, ex zona periferica della città un tempo caratterizzata, per alcuni ambiti, dall'edilizia spontanea, espressione della necessità abitativa popolare. Quando detto meglio si evince dall'inquadramento territoriale che, unitamente al successivo ingrandimento, viene di seguito riportato:

### Inquadramento territoriale:





Il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da edifici ad uso prevalentemente residenziale realizzati negli anni '50, periodo in cui la periferia romana prende forma. La destinazione d'uso prevalente nelle immediate vicinanze è di tipo residenziale; gli edifici lungo la viabilità principale destinano le unità al piano terra all'utilizzo commerciale.

Il quartiere risulta ben servito dai mezzi pubblici sia su ferro che su gomma.

Di particolare rilevanza, in merito alle opere di urbanizzazione secondarie, oltre alle scuole di ogni grado, la presenza del polo ospedaliero "Ospedale Generale M.G. Vannini Figli di San Camillo".

Di seguito si riportano alcune fotografie esterne del comparto edilizio in cui insiste il bene oggetto dell'esecuzione:

Via Pietro Rovetti,16



L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale che viene di seguito riportato, nella quale è identificato con il numero di particella 166 del foglio 934.

Stralcio dalla mappa catastale – foglio 934, particella 166 (non in scala)



Lo stabile in cui insiste il bene oggetto di analisi non è dotato di collegamento verticale automatizzato ( ascensore); l'immobile è accessibile dal corpo scale condominiale, che esita al civico

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16 di via Pietro Rovetti. Dal pianerottolo condominiale si accede direttamente all'ambiente salotto, che introduce trasversalmente alla camera da letto sul fronte nord ed all'ambiente cucina ( ricavata nel terrazzino chiuso) sul fronte sud. Dall'ambiente cucina si accede al locale bagno. Un piccolo balcone con affaccio su via Pietro Rovetti, con accesso dalla zona notte, conclude la pertinenza dell'immobile

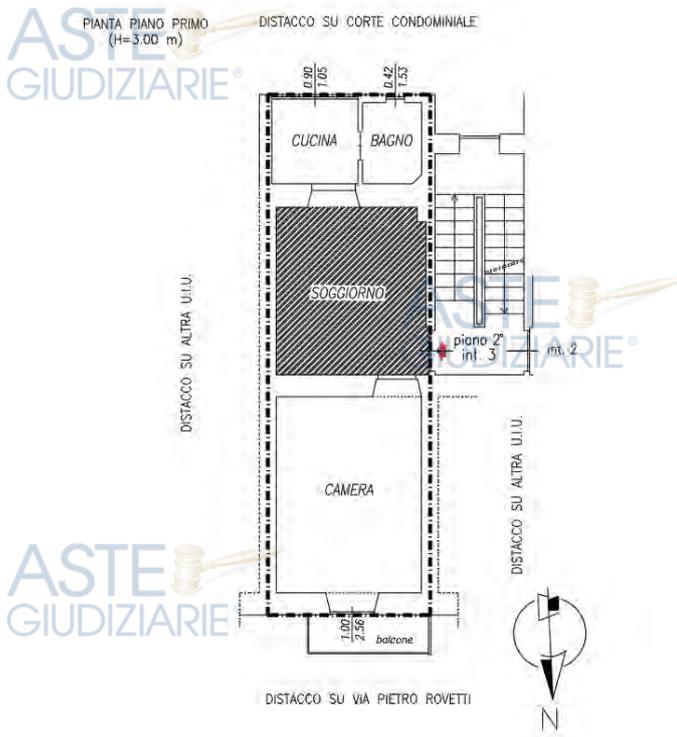
L'altezza all'intradosso solaio di tutti gli ambienti risulta pari a 3.00 m.

Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo fotografico effettuato in corso del sopralluogo, di seguito riportati:

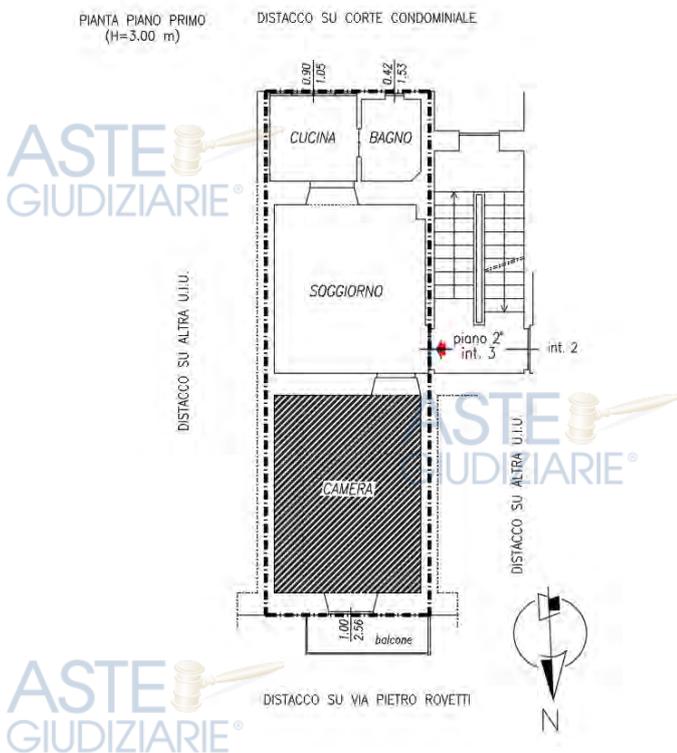
Restituzione grafica del rilievo effettuato il 22 gennaio 2025 (non in scala) allegato alla presente



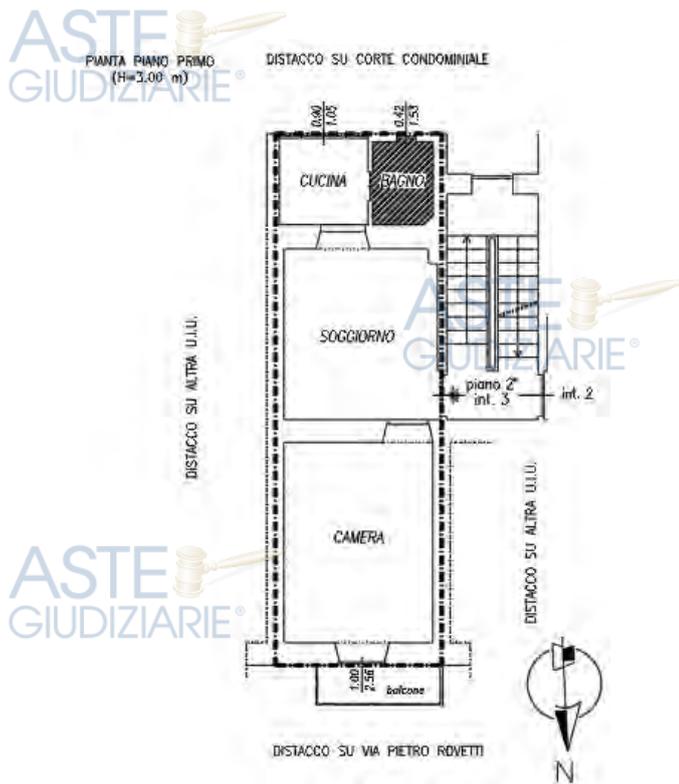
Ingresso/soggiorno



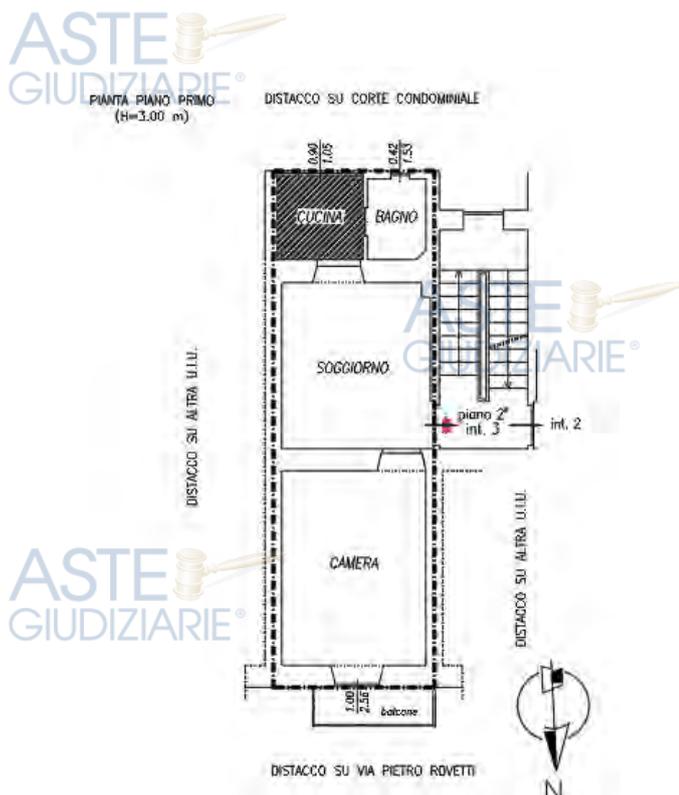
Camera



Bagno



Cucina





## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dal seguente bene:

**Bene** – Unità immobiliare sita in Roma (RM), Pietro Rovetti, 16, interno 3 piano secondo, identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall’art. 567 CPC, comma 2, risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, data 26 luglio 2023, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate sia presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma I, che presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma: il tutto è stato certificato alla data del 26 luglio 2023.



## TITOLARITÀ

L’immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti soggetti:

- nato in - Codice fiscale: residente a ;
- nata in - Codice fiscale: residente a



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

- , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione dei beni con ;
- , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione dei beni con ;



L’immobile è pervenuto agli esecutati in virtù dell’atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giovanni FLORIDI in Roma del 30/05/2007, rep. 19.547, racc. 13.432, trascritto in data 01/06/2007 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, al Registro generale n. 102.362 – registro particolare n. 36600 e registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 30/05/2007 al n. 15326 – serie 1T. Meglio si dirà nel paragrafo “Provenienze ventennali”; copia dell’atto risulta allegata alla presente.

L’immobile oggetto di esecuzione è censito presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, con i seguenti identificativi:

- Abitazione di tipo popolare - Foglio 934, particella 166, subalterno 504, zona censuaria 4, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 95,00, rendita euro 361,52, indirizzo: Via Pietro Rovetti n. 16, interno 3, piano 2.



## CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione confini con vano scala, appartamento interno 2, condominio limitrofo, distacco su via Pietro Rovetti, distacco su cortile interno. In merito, si evidenzia come nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Floridi Giovanni in Roma del 30/05/2007, rep. 19547, racc. 13432 di cui si è parlato nel precedente paragrafo "Titolarità", viene indicato che l'immobile confina con "... confinante con vano scale, Via Rovetti, condominio via Rovetti n.18, salvi altri.... ..".

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta
Soggiorno	13.20 mq
Cucina	3.75 mq
Bagno	2.50 mq
Camera	15.35 mq
<b>mq totali netti</b>	<b>34.80 mq</b>

Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Raggiugliata
43	1	43

Coefficienti di ragguglio secondo DPR 138 /98

La consistenza metrica lorda relativa all'appartamento, risulta pari a **43.00 mq**

Data la conformazione dell'immobile oggetto di analisi, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

A) Abitazione di tipo popolare - Foglio 934, particella 166, subalterno 504:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione dal <b>09/11/2015</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 166, subalterno 504 Z.C. 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani Rendita euro 361,52 – Via Pietro Rovetti 16, interno 3, piano 2
Dal <b>30/06/1952</b> al <b>09/11/2015</b>	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 934, Part. 166, subalterno 504 Z.C. 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani Rendita euro 361,52 – Via Pietro Rovetti 16, interno 3, piano 1

Si segnala corrispondenza tra i titolari indicati nella visura storica catastale e quelli risultanti dagli effettivi titoli di proprietà.

## DATI CATASTALI

A) Abitazione di tipo popolare - Foglio 934, particella 166, subalterni 504:

Catasto Fabbricati di Roma (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	934	166	504	4	A/4	3	2.5 vani	39 mq escluse aree scoperte: 39 mq	€ 361,52

I suddetti dati catastali sono derivati dall'accatastamento (costituzione) depositato in data 30/06/1952 in atti dal 30/06/1987, successiva variazione di classamento del 30/06/1952 – pratica n. 727087 in atti dal 16/07/2003 (n. 881.1/1952), successiva variazione del 24/03/1958 – pratica n. 727089 in atti dal 16/07/2003 per inserimento planimetria (n. 4418.1/1958) e successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale in atti, depositata in data 30/06/1952, non è corrispondente allo stato dei luoghi, poiché non raffigurano le seguenti difformità rilevate “in loco”:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella demolizione di una tramezzatura che delimitava il locale ingresso/disimpegno e l'ambiente adibito a cucina/pranzo;
- Non è rappresentato il balcone prospiciente Via Pietro Rovetti.

## PRECISAZIONI

Come indicato all'art. 3 dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Floridi Giovanni in Roma del 30/05/2007, rep. 19547, racc. 13432, l'esecutata ha acquistato l'appartamento in questione *“...l'immobile è venuto ed accettato con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive ...”*.

## PATTI

Dalla lettura dell'atto di acquisto a firma del Notaio Floridi Giovanni in Roma del 30/05/2007, rep. 19547, racc. 13432, non risultano patti in capo all'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

Come riscontrato in fase di sopralluogo, l'immobile versa in discreto stato conservativo generale; si segnala, comunque, la necessità di interventi di manutenzione ordinaria relativamente all'impianto elettrico, sistemazione di alcuni serramenti interni ed esterni, oltre alla predisposizione di interventi di ristrutturazione generale dell'intero appartamento.

## PARTI COMUNI

A seguito delle informazioni assunte dalla proprietà in fase di sopralluogo, non risultano parti comuni; non è stato possibile aver riscontro dall'amministratore di condominio, non avendo individuato, al momento del sopralluogo, la figura preposta alla gestione dello stabile; si rimanda, pertanto, al codice civile per l'individuazione delle parti comuni.

Di seguito si riportano le fotografie dell'ingresso allo stabile.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, tantomeno di censi, livelli o usi civici, che possano gravare sull'immobile oggetto di stima. Ad ogni modo, non possono escludersi le servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si sviluppa per 4 livelli fuori terra, compreso il piano a quota stradale. Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con tamponatura esterna rivestita in cortina.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via, al civico 16 di via Pietro Rovetti, per tramite di un portone in ferro.

La porta di ingresso all'appartamento introduce direttamente nell'ambiente soggiorno dal quale per tramite di una porta si accede alla camera da letto. Diametralmente opposta trova spazio una seconda porta per accedere all'ambiente cucina dal quale si accede al piccolo bagno. Il pavimento di tipo "veneziano" evidenzia i segni di spostamento di tramezzi senza titolo. Nell'ambiente W.C. e cucina si segnala il parziale rivestimento delle pareti di scarsa qualità, con evidenti segni di "rattoppi" conseguenza di interventi tampone di manutenzione ordinaria. Gli infissi interni risultano di scarsa qualità, così come gli infissi esterni, in legno non a taglio termico.

A protezione dell'immobile una porta di accesso tradizionale di scarsa qualità, risalente al periodo di costruzione dello stabile.

L'immobile risulta servito dalla linea elettrica, dalla rete idrica e dell'impianto a gas.

Si segnala, nella camera da letto, la presenza di uno split per la climatizzazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'unità immobiliare sia nella piena disponibilità della proprietà.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1977 al 30/05/2007		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio MASSINI Otello di Anzio	05/07/1977	9117	3875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/07/1977	34156
				<b>Reg. part.</b>
				26248
<b>Dal 30/05/2007 all'attualità</b>		<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>
		Notaio Giovanni Floridi	30/05/2007	19.547
				<b>Racc.</b>
				13.432
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>
				<b>Vol. n.</b>
		<b>Trascrizione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	01/06/2007	102.362	
			<b>Reg. part.</b>	
			36.600	

Si precisa che, al fine di contenere i costi della Procedura, l'ispezione ipotecaria è stata eseguita sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile agli atti della Procedura.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le formalità sul conto degli esecutati, che vengono di seguito riportate; l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria viene allegato alla presente.

#### **Trascrizioni**

##### **Atto tra vivi - Compravendita**

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 30/05/2007, repertorio n. 19547/13432

Pubblico ufficiale: Notaio FLORIDI Giovanni di Roma

**Trascritto a Roma il 01/06/2007, reg. gen. 102362, reg. part. 36600**

A favore di:

, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

nata a, Codice fiscale: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2.5 vani, indirizzo Via Pietro Rovetti n. 16, Piano 2.

### **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Titolo: Atto giudiziario del 19/06/2023, repertorio n. 19008/2023

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma il 22/06/2023, reg. gen. 78446, reg. part. 57553**

A favore di:

BPL MORTGAGES S.R.L. con sede a Conegliano (TV) – Codice fiscale: 04078130269, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via Pietro Rovetti n. 16, Interno 3, Piano 2.

### **Iscrizioni**

#### **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo**

Titolo: Atto notarile pubblico del 30/05/2007, rep. 19548/13433

Pubblico ufficiale: Notaio FLORIDI Giovanni di Roma

**Iscritta a Roma il 01/06/2007, reg. gen. 102363, reg. part. 25539**

A favore di:

BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede a Novara (NO) e domicilio ipotecario eletto a Novara, Via Negroni, 12 – Codice fiscale: 01848410039, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità  
negoziale n. 1

, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con del diritto di proprietà sull'unità  
negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle  
Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, natura A/4  
– Abitazione di tipo popolare, consistenza 2.5 vani, indirizzo Via Pietro Rovetti n. 16, Piano 2.

**Ipoteca legale – Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal  
D.lgs. 193/01**

Titolo: Altro atto del 12/03/2009, rep. 107880/97

Pubblico ufficiale: Equitalia Gerit S.p.A.

**Iscritta a Roma il 24/03/2009, reg. gen. 38404, reg. part. 10335**

A favore di:

Equitalia Gerit S.p.A. con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto in Via Cristoforo Colombo,  
271 – cap 00147 Roma – Codice fiscale: 00410080584, per la quota di 1/2 del diritto di  
proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle  
Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, natura A/4  
– Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via Pietro Rovetti 16, Piano 2.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3439 del 11/02/2014 (cancellazione totale).

**Ipoteca conc.amministrativa/riscossione – Ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Titolo: Altro atto del 06/12/2016, rep. 8663/9716

Pubblico ufficiale: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA di Roma

**Iscritta a Roma il 09/12/2016, reg. gen. 139522, reg. part. 25247**

A favore di:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto in Via  
Cristoforo Colombo 271 – Roma – Codice fiscale: 13756881002, per la quota di 1/2 del diritto di  
proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani.

Come già esposto in precedenza, al fine di contenere i costi dell'esecuzione, l'ispezione è stata limitata a quanto indicato nella certificazione notarile agli atti della Procedura; l'esito integrale viene allegato alla presente relazione.

### NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi effettuata tramite piattaforma informatica web-gis del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi accreditate, sulla base della documentazione esibitami, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...*", gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, alla sezione "A" del foglio 934, con la particella 166; ricadono in:

- 1- Sistemi e regole 1:10.000: Sistema insediativo - Città consolidata – Programmi integrati – tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa – T1

Estratto P.R.G. – tavola 3 – foglio 18 (non in scala)



Carta per la qualità: Nessuna prescrizione;

Estratto P.R.G. – Carta per la Qualità (aggiornamento 2022 – D.A.C. n. 60 del 27 giugno 2024) – tavola G1.18 (non in scala)



2- Rete ecologica: Nessuna prescrizione

Estratto P.R.G. – Rete ecologica – tavola 4.18 (non in scala)



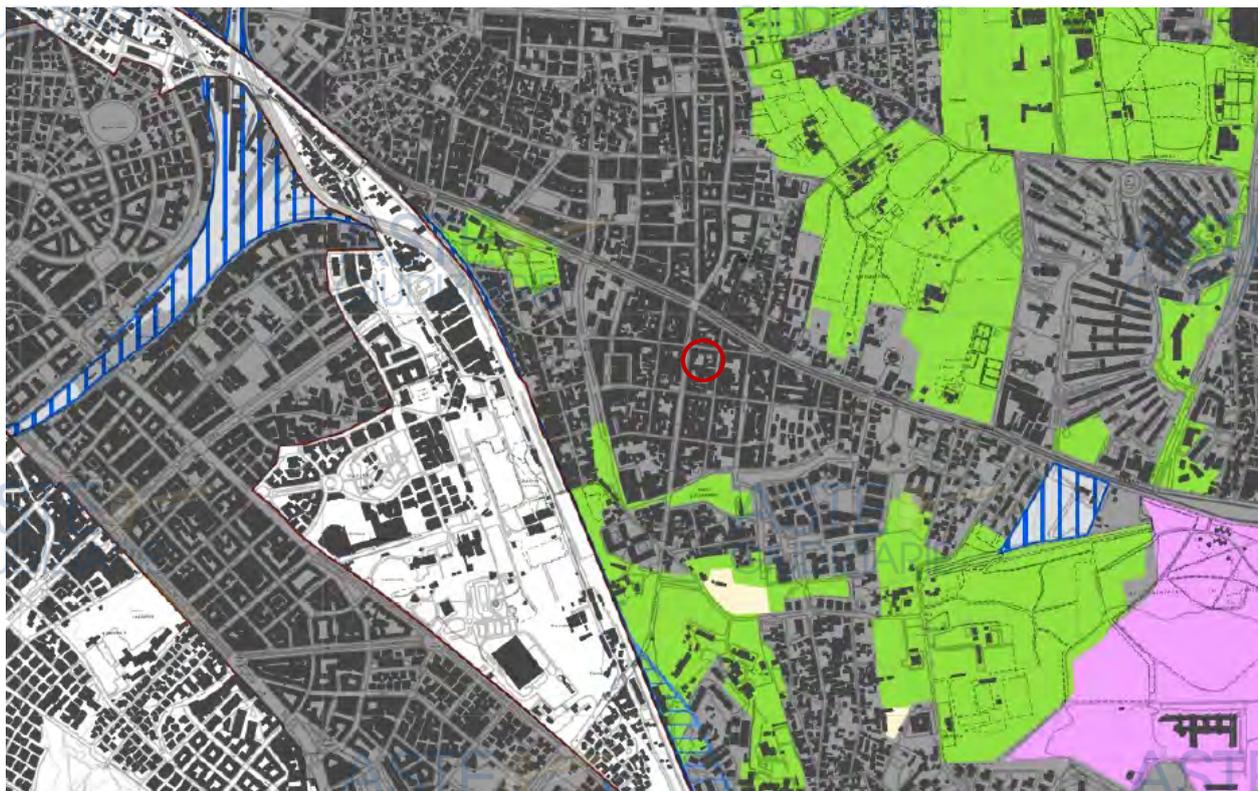
3 – Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2;

- Tavola A:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani

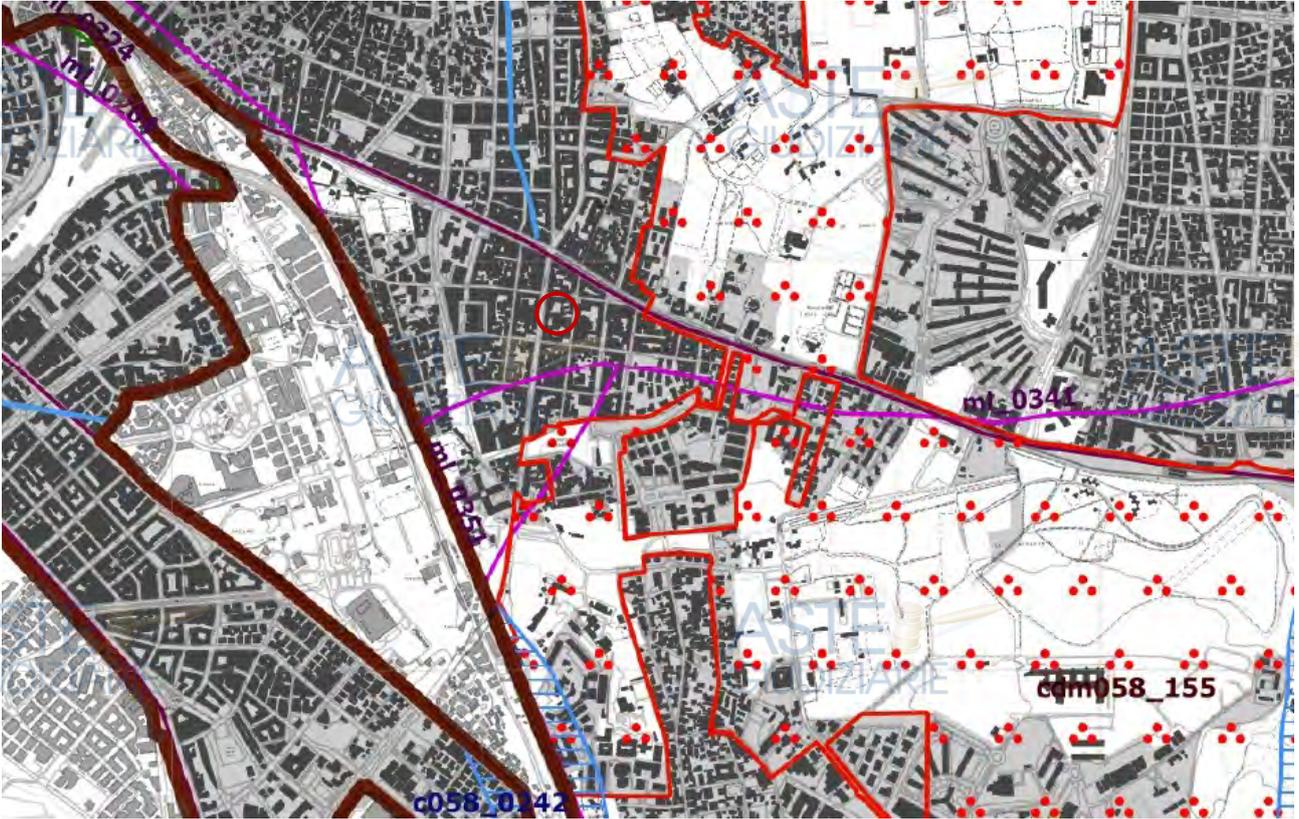
Estratto PTPR tavola A 24-374 Sistema ed ambiti del paesaggio (non in scala)



- Tavola B:

Aree urbanizzate del P.T.P.R.

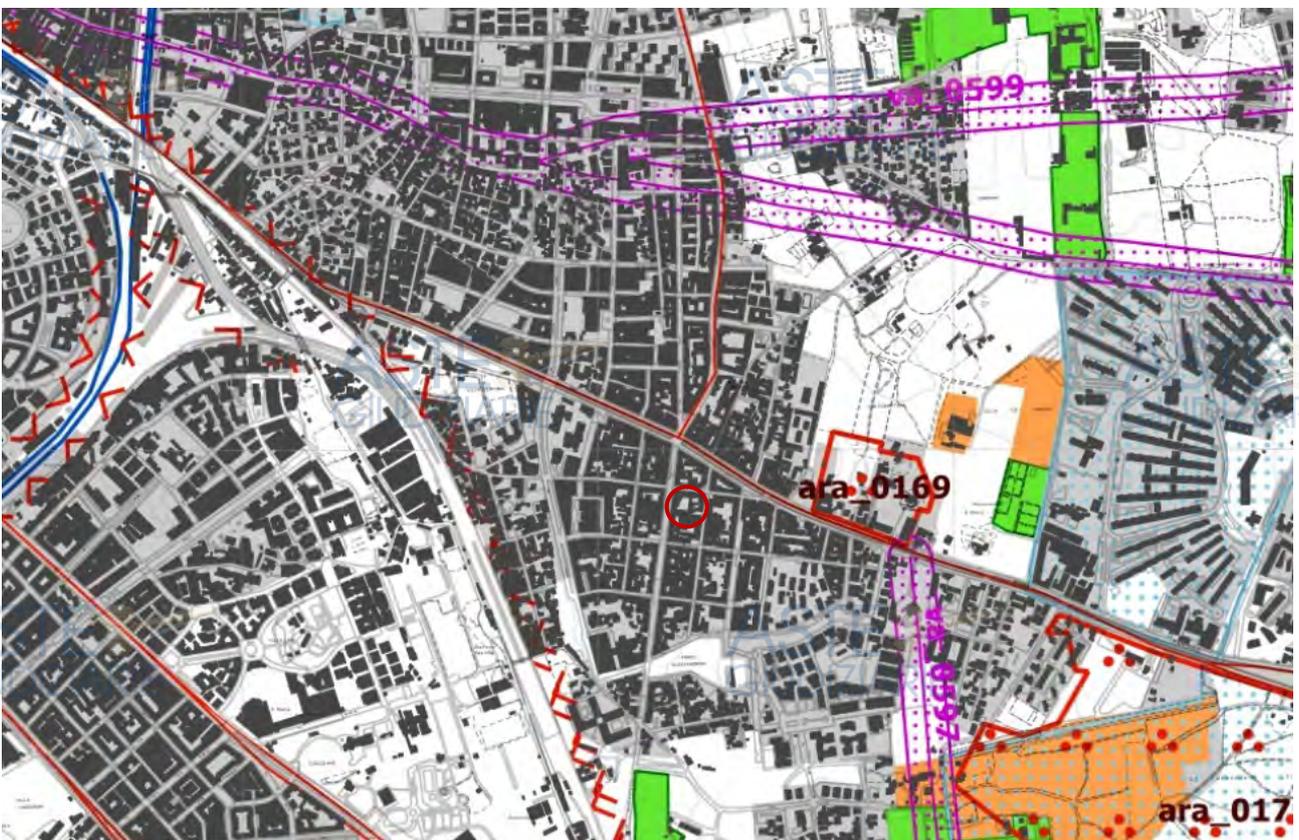
Estratto PTPR tavola B 24-374 Beni paesaggistici (non in scala)



- Tavola C:

Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo: Tessuto urbano

Estratto PTPR tavola C 24-374 Beni del Patrimonio Naturale e Culturale (non in scala)



REGOLARITÀ EDILIZIA



Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto, è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma – Ripartizione XV, con certificato n. 1120 del 17 settembre 1963. Il certificato di agibilità venne rilasciato per la porzione di fabbricato oggetto della sopraelevazione, come da progetto protocollo n. 41206 del 1956. XV, con certificato n. 1120 del 17 settembre 1963. Il certificato di agibilità venne rilasciato per la porzione di fabbricato oggetto della sopraelevazione, come da progetto protocollo n. 41206 del 1956.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica, a seguito di ricerca effettuata presso le piattaforme informatiche del Comune di Roma, si evidenzia la reperibilità dei riferimenti autorizzativi per la costruzione del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di analisi, ovvero, l'immobile è stato assentito con licenza edilizia n. 2209, rilasciata dal Comune di Roma – Ripartizione XV in data 19/08/1957, progetto protocollo n. 41206 del 1956; copia del titolo abilitativo edilizio ed elaborato grafico progettuale sono stati richiesti all'Archivio progetti del Comune di Roma – Dipartimento P.A.U. ed allegati alla presente.

Dalla lettura dei suddetti documenti emerge come l'appartamento venne edificato con valido titolo abilitativo edilizio.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e il citato elaborato grafico progettuale protocollo n. 41206 del 1956, collegato alla licenza edilizia n. 2209 del 19/08/1957, sono state rinvenute le seguenti difformità eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, ovvero:

- In luogo di un locale cucina prospiciente il distacco su corte condominiale della dimensione di circa mq 8 (mc 24) con annesso ripostiglio di circa mq 4, ed un bagno affacciante nel medesimo prospetto di circa mq 5 (assentiti come da progetto protocollo n. 41206/56), ad oggi è presente una piccola cucina di mq 3,75 (mc 11,25) ed un bagno di mq 2,50 con accesso all'interno della cucina. Inoltre la riduzione della superficie della cucina e del bagno, nonché la demolizione del locale ripostiglio, ha creato un locale adibito a soggiorno di mq 13,20 sprovvisto di finestra.

Della possibilità di regolarizzare o meno lo stato dei luoghi, nonché degli importi da corrispondere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, meglio si dirà nel relativo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Durante il corso del sopralluogo è stata chiesta alla parte eseguita la documentazione comprovante la conformità degli impianti idrici, termici ed elettrici installati all'interno della porzione oggetto di esecuzione, che non è stata fornita. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, non è stata fornita la documentazione necessaria per la sua redazione, motivo per cui il sottoscritto non è stato posto in condizione di depositare presso la Regione Lazio tale Attestato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



A seguito delle informazioni assunte dalla proprietà in fase di sopralluogo, non risultano vincoli sullo stabile; non è stato possibile avere riscontro dall'amministratore di condominio, non avendo avuto modo di individuare, al momento del sopralluogo, la figura preposta alla gestione dello stabile.

Non avendo avuto possibilità di confronto con l'amministratore non è stato possibile individuare eventuali insolvenze in capo all'esecutato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene** - Unità immobiliare sita in Roma (RM), Pietro Rovetti, 16, interno 3 piano secondo, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504.

Il pignoramento immobiliare, atto giudiziario del 19/06/2023, repertorio n. 19008/2023, **Trascritto a Roma il 22/06/2023, reg. gen. 78446, reg. part. 57553**, in virtù del quale è stata incardinata la Procedura Esecutiva RGE 609/2023 ha per oggetto l'immobile "... unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, natura A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via Pietro Rovetti n. 16, Interno 3, Piano 2...".

A seguito dell'accesso del 22 gennaio 2025, è emerso come l'immobile oggetto di esecuzione consista in un'abitazione, posta al piano secondo, dell'edificio accessibile dal civico 16 di via Pietro Rovetti, distinta dal numero interno 3 e composta da due camere, una cucina ed un bagno, oltre accessori.

L'immobile è dotato di doppio affaccio, su cortile interno e su via Pietro Rovetti

L'intero comparto edilizio consta di totali cinque piani fuori terra, il cui piano terra, a livello strada, è interamente dedicato alle attività commerciali. Le condizioni generali del comparto risultano discrete.

Il compendio, che comprende l'immobile oggetto di esecuzione, insiste nel quadrante orientale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del V Municipio, istituito dall'Assemblea Capitolina, con la delibera n. 11 dell'11 marzo 2013, sostituendo il precedente municipio Roma.

Rientrano nel territorio le zone urbanistiche: Torpignattara, Casilino, Quadraro, Gordiani, Centocelle, Alessandrina, Tor Sapienza, La Rustica, Tor Tre Teste, Casetta Mistica, Centro Direzionale Centocelle, Omo; per un totale di 26,92 km quadrati ed una popolazione censita pari a 240.032.

Il quartiere appare con evidente carattere popolare, ex zona periferica della città un tempo caratterizzata, per alcuni ambiti, dall'edilizia spontanea, espressione della necessità abitativa popolare.

Il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da edifici ad uso prevalentemente residenziale realizzati negli anni '50, periodo in cui la periferia romana prende forma. La destinazione d'uso prevalente nelle immediate vicinanze è di tipo residenziale; gli edifici lungo la viabilità principale destinano le unità al piano terra all'utilizzo commerciale.

Il quartiere risulta ben servito dai mezzi pubblici sia su ferro che su gomma.

Di particolare rilevanza, in merito alle opere di urbanizzazione secondarie, oltre alle scuole di ogni grado, la presenza del polo ospedaliero “Ospedale Generale M.G. Vannini Figli di San Camillo”.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) sono state rinvenute alcune inserzioni aventi ad oggetto la compravendita di abitazioni poste nella stessa zona di quella oggetto di relazione, mostrando pertanto un mercato vivace.

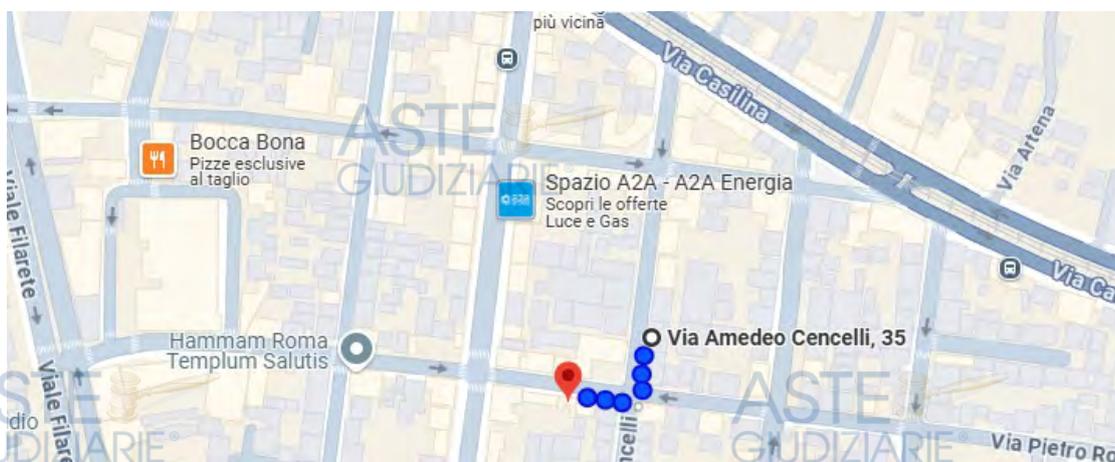
Di seguito si riporta le inserzioni più significative, relativa ad un immobile avente caratteristiche simili all' oggetto di stima.

### Comparable 1:

*Bilocale via Amedeo Cencelli, 35,, Tor Pignattara, Roma*

*€ 139.000 | 2 locali | 40 mq superficie | 1 bagno |*

Inquadramento territoriale dell'immobile rispetto all'immobile oggetto di analisi



*“...Questo immobile di 40 mq si trova al piano rialzato di uno stabile storico del 1934.*

*L'appartamento è internamente ben strutturato e in buone condizioni, offrendo una disposizione funzionale degli spazi: Ingresso: Un'accogliente entrata che conduce alla zona giorno. Cucina a Vista: Uno spazio moderno e aperto.*

Corridoio: Collega i vari ambienti della casa. Camera da Letto: attualmente soppalcata; la disposizione su due livelli permette di massimizzare lo spazio disponibile, creando un'area notte intima e privata sopra, e una zona giorno funzionale e accogliente sotto. Bagno: Funzionale e ben mantenuto, dotato di tutto il necessario...”.

Dati principali

Riferimento e data annuncio 06/02/2025

Contratto – Vendita

Tipologia – Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

Superficie – 40 m<sup>2</sup>

Locali – 2 (camere da letto, 1 bagno, cucina a vista)

Piano – rialzato di 4 piani

Disponibilità – Libero

Tipo proprietà – Intera proprietà

Anno di costruzione - 1934

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





**Comparable 2:**

*Bilocale via di Tor Pignattara 99, Tor Pignattara, Roma  
€ 125.000 | 2 locali | 40 mq superficie | 1 bagno*

Inquadramento territoriale dell'immobile rispetto all'immobile oggetto di analisi





“...Via di Tor Pignattara, in contesto centralissimo, ben servito da attività commerciali e mezzi pubblici, l’Agenzia Immobiliare Antonella Real Estate propone la vendita di un appartamento bilocale di 40 mq al piano terra, con ingresso privato in silenzioso cortile condominiale. L’immobile è composto da: saloncino con angolo cottura, camera e bagno più corte esclusiva di 7mq. Riscaldamento autonomo. Spese condominiali euro 60,00 ogni bimester...”

**Dati principali**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO - 11/03/2025

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica

SUPERFICIE 40 m<sup>2</sup> -

LOCALI 2; 1 camera da letto, 1 bagno, cucina angolo cottura

PIANO terra

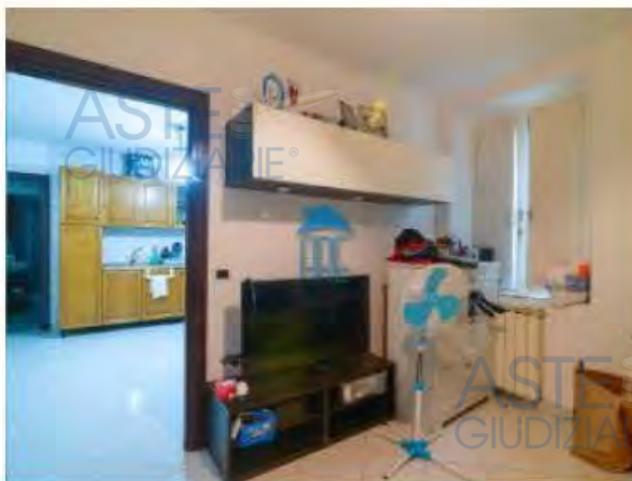
TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

DISPONIBILITÀ Libero

Anno di costruzione - 1940

Alcune delle fotografie riportate nell’inserzione





Firmato Da: FABIO BARCIESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A.G.1 Serial#: 5c2773f66646533b6d4b7b422ce7d298

### Comparable 3:



Bilocale via Pietro Rovetti, Tor Pignattara, Roma  
€ 167.000 | 2 locali | 50 mq superficie | 1 bagno



Inquadramento territoriale dell'immobile rispetto all'immobile oggetto di analisi



“...In zona Torpignattara, precisamente in Via Pietro Rovetti, si propone la vendita di un luminoso bilocale recentemente ristrutturato posto al secondo piano di una palazzina in buono stato interno ed esterno. La composizione interna è la seguente: cucina a vista con penisola, due camere, servizio, soppalco e ampio balcone che collega le stanze. E' inoltre dotato di infissi in pvc, il riscaldamento è autonomo e i climatizzatori sono presenti in entrambe le camere. Ottimamente collegato con i mezzi di trasporto pubblici e con la servitissima Via Casilina...”

#### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO - 03/06/2024

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica

SUPERFICIE 50 m<sup>2</sup>

LOCALI 2 camere da letto, 1 bagno, cucina a vista

PIANO 2°, senza ascensore

TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani

Anno di costruzione – 1950-1960

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione





Le caratteristiche che accomunano i comparabili con il bene oggetto di analisi consistono, in primo luogo, nell'ubicazione nello stesso contesto, trovandosi ad una distanza massimo di circa 100 metri e nella superficie commerciale assimilabile. Ulteriori caratteristiche comuni sono identificabili nelle caratteristiche tipologiche e nell'epoca di costruzione dell'edificio di cui sono parte e nel numero di ambienti di cui sono composti.

Le principali differenze con il **primo** comparativo sono riconducibili a:

- piano di abitazione: l'immobile oggetto di stima insiste al secondo piano senza ascensore, mentre il bene posto in vendita insiste al piano rialzato di uno stabile senza ascensore;
- stato conservativo: l'immobile oggetto di stima versa in scadenti condizioni generali, il bene posto in vendita versa in ottime condizioni generali ( immobile ristrutturato).

La principale differenza con il **secondo** comparativo è riconducibile a:

- piano di abitazione: l'immobile oggetto di stima insiste al secondo piano senza ascensore, mentre il bene posto in vendita insiste al piano terra di uno stabile senza ascensore;
- stato conservativo: l'immobile oggetto di stima versa in scadenti condizioni generali, il bene posto in vendita versa in ottime condizioni generali ( immobile ristrutturato).

La principale differenza con il **terzo** comparativo è riconducibile a:

- stato conservativo: l'immobile oggetto di stima versa in scadenti condizioni generali, il bene posto in vendita versa in ottime condizioni generali ( immobile ristrutturato).

Di seguito uno schema grafico dei valori di compravendita richiesti negli annunci e le relative consistenze metriche:

Comparable	1	2	3
Fonte comparabile	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it
Indirizzo	Via Amedeo Cencelli	Via torpignattara	Via Pietro Rovelli
Distanza con il bene di analisi	65 m	95 m	0 m
Anno riferimento fonte	06/02/2025	11/03/2025	03/06/2024
<b>Prezzo richiesto</b>	<b>€ 139 000,00</b>	<b>€ 125 000,00</b>	<b>€ 167 000,00</b>
<b>Superficie lorda mq</b>	<b>40,00</b>	<b>40,00</b>	<b>50,00</b>
<b>Valore unitario richiesto (€/mq)</b>	<b>€ 3.475,00</b>	<b>€ 3.125,00</b>	<b>€ 3.340,00</b>
Min OMI zona	€ 1.950,00	€ 1.950,00	€ 1.950,00
<b>Medio OMI zona</b>	<b>€ 2.375,00</b>	<b>€ 2.375,00</b>	<b>€ 2.375,00</b>
Max OMI zona	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00

In estrema sintesi, stando a quanto riportato nella tabella, il più probabile valore di mercato medio risulta pari ad €/mq 3.313,33.

Al fine di uniformare il bene oggetto di analisi (subject) ed i beni presi a campione (comparable) sono stati attuti dei coefficienti correttivi (k).

Di seguito una tabella riepilogativa dei valori ottenuti:



	1 comparabile	2 comparabile	3 comparabile	media dei valori
P.V.M. (€/mq)	€ 3.475,00	€ 3.125,00	€ 3.340,00	€ 3.313,33
P.V.M. ragguagliato (€/mq)	€ 2.134,08	€ 1.919,14	€ 2.051,18	€ 2.051,18

Stando a quanto riportato nella tabella, il più probabile valore di mercato medio, ragguagliato, risulta pari ad €/mq 2.034,80.

Tenendo in considerazione le ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del preliminare di vendita, durante le quali solitamente il prezzo iniziale subisce un ribasso medio del 10%, il valore può essere meglio individuato in ragione di €/mq 1.831,32 (€/mq 2.034,80- 10%).

Il valore determinato (€/mq 1.831,32) si attesta leggermente inferiore alla soglia minima individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito "OMI") per unità immobiliari ad uso residenziale e situate nella stessa zona di quanto messo a comparazione, l'estensione della zona OMI e la varietà della qualità immobiliare in essa contenuta, ci portano a considerare valido quanto desunto.

Di seguito si riportano detti valori OMI, con la precisazione della tipologia che meglio descrive le unità immobiliari comparate, ovvero "Abitazioni economiche"

#### Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

**Provincia:** Roma

**Comune:** Roma

**Periferica/TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)**

**Codice zona:** Codice di zona:D2

**Microzona:** 74

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economica

**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	2.200	3.300	L	9,3	13,8	L
Abitazioni economica	Normale	1.950	2.800	L	8,8	12,8	L
Box	Normale	1.150	1.600	L	6	8,8	L
Posti auto coperti	Normale	850	1.200	L	5	7	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	3	4,5	L

Applicando il valore a mq ricavato, ovvero €/mq 1.831,32, alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, quantificata nel paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 43,00 si individuerà il più probabile valore di mercato di detto immobile, che pertanto risulterà pari ad € 78.746,79. Detto valore sarebbe riconducibile alla porzione in argomento se fosse oggetto di compravendita in condizioni ordinarie: risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e/o detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 c.p.c., come da ultimo modificato dalla Legge n. 132 del 2015, sono di seguito analiticamente esposte.

## ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore di mercato individuato, in considerazione del fatto che trattasi di un immobile con delle criticità edilizie.

A seguito di una generica analisi visiva del comparto edificatorio, non sono emersi evidenti segni di cedimento, lesioni o deformazioni della struttura; si è pertanto deciso di considerare un minimo abbattimento pari al 5% del valore.

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto precedentemente l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi eseguiti senza titolo abilitativo edilizio.

Preventivamente occorre evidenziare che le opere eseguite senza titolo abilitativo edilizio non possono essere sanate con la presentazione di una richiesta di condono edilizio ai sensi dell'articolo 40, legge n. 47/1985, poiché le ragioni del credito (30/05/2007) sono sopravvenute successivamente all'ultimo termine della legge n. 326/2003 e ss.mm.ii. (02/10/2003).

L'attuale conformazione dell'abitazione non è regolarizzabile, poiché l'intervento edilizio eseguito, consistente nella riduzione della cucina ad una cubatura di mc 11,25 ed una finestra apribile di mq 0,95, non è conforme al Regolamento edilizio del Comune di Roma (art. 41 – Delibera n. 5261 del 18/08/1934 e ss.mm.i.i. – Le cucine debbono avere una cubatura non inferiore a 15 mc ed almeno una finestra apribile della superficie minima di mq 1,50).

Per adeguare l'appartamento alla normativa vigente edilizia ed igienico sanitaria, occorre eliminare la cucina antistante il bagno e realizzare un angolo cottura all'interno della camera prospiciente Via Pietro Rovetti. Il locale oggi adibito a soggiorno sarà assentito nella pratica edilizia come disimpegno.

Detta attività, riconducibile nelle opere di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lettera "C" del D.P.R. 380/2001), è realizzabile mediante la presentazione presso il competente Municipio, di una pratica C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

I costi stimati da sostenere sono stimati in:

- A) pari ad € 291,24 per i diritti di segreteria e € 2.500,00 quantificati forfettariamente per gli onorari del professionista incaricato della predisposizione della citata CILA, in detti importi sono compresi anche i costi della Direzione lavori e per l'aggiornamento catastale;
- B) pari ad € 6.500,00 per le opere edili utili alla rimozione della cucina ed alla creazione dell'angolo cottura all'interno dell'ambiente oggi adibito a camera.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, da detrarre dal valore precedentemente individuato, sono pari ad € 2.791,24 ai quali dovranno essere sommati € 6.500,00 quali costi per le opere edili, per totali € 9.291,24.



## STATO D'USO E MANUTENZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione versì in un discreto stato conservativo generale, in uso ed utilizzato dai proprietari, pertanto, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## STATO DI POSSESSO

A fronte di quanto analizzato non sono emerse limitazioni allo stato di possesso; non si ritiene, quindi, operare in tal senso detrazioni al valore individuato in precedenza.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Considerando che non sono stati rinvenuti vincoli e/od oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene operare alcun tipo di detrazione in tal senso al valore precedentemente individuato.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Così come anticipato nel capitolo "vincoli od oneri condominiali", non è stato possibile individuare la figura preposta alla gestione dello stabile, pertanto, non siamo a conoscenza di eventuali importi dovuti dagli esecutati.

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione facente parte dell'edificio accessibile dal civico 16 di via Pietro Rovetti, posta al piano secondo distinta dal numero interno 3, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 166, subalterno 504, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	78.746,79	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	3.937,34	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	9.291,24	-
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	=
<b>Valore di mercato</b>	<b>€</b>	<b>65.518,21</b>	
<b>pari in cifra tonda ad</b>	<b>€</b>	<b>66.000,00</b>	



## LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista dall'esterno dell'edificio. La verifica della legittimità edilizia dell'immobile ha riguardato solamente l'immobile in oggetto e non le parti comuni del fabbricato, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno, le distanze e le inclinate dal filo stradale.

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, 14 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
architetto Fabio Barchiesi

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

### A. Atto di Provenienza;

### B. Analisi catastale:

- a. Accesso agli atti catasto;
- b. Documentazione catastale impianto
- c. Planimetria catastale digitalizzata;
- d. VCA foglio 934 particella 166 sub 504.

### C. Dipartimento PAU:

- a. Titolo edilizio agibilità;
- b. Licenza edilizia;
- c. Progetto.

### D. Ispezioni ipotecarie.

### E. Rilievo.