

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 673/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 673/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.500,00	19

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Bompietro, 50, interno 2, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bompietro n. 50, all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma definita Borgata Finocchio – nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio.

Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come il Parco giochi dedicato a Peppino Impastato. In Via Bompietro al civico 50, piano terra interno 2 è posto l'immobile oggetto di causa. L'accesso all'edificio avviene dalla strada tramite un cancello in ferro che conduce a un cortile interno. Da questo si raggiunge un portone in alluminio e vetro che s'immette nell'androne dove il solo corpo scala conduce ai piani.

Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su quattro piani oltre al piano terreno. La struttura è in cemento armato e la superficie esterna è rivestita in cortina. L'edificio si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina e da corte esterna di pertinenza.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bompietro, 50, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Ufficio Condono edilizio
- Notaio: Atto di Compravendita del 16/02/2007

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 immobiliare confina con appartamento interno 1, corpo scala, appartamento interno 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,80 mq	37,70 mq	1	37,70 mq	2,75 m	Terra
Cucina	5,00 mq	5,25 mq	0,30	1,57 mq	2,75 m	Terra
Corte esterna	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra
Corte esterna	71,00 mq	71,00 mq	0,05	3,55 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				45,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,32 mq		

La superficie calpestabile attuale totale dell'appartamento è di circa mq. 37,80 così suddivisa: ingresso mq. 8,60, camera mq. 9,00, bagno mq. 4,40, soggiorno mq. 10,80, cucina mq. 5,00. Inoltre, l'appartamento è dotato di una corte esterna di pertinenza sulla quale affacciano i vari ambienti.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.

Si precisa che per l'ambiente veranda/cucina è stata presentata Domanda in Sanatoria non ancora concessionata per cui, non avendo la certezza del rilascio della Concessione Edilizia, si ritiene opportuno considerare un decurtamento del 30%.

La consistenza della corte esterna di pertinenza non deriva dal rilievo metrico impossibile da eseguire a causa della presenza di materiale di vario tipo sparso nella corte stessa, ma dalla planimetria catastale del 1996.

Si evidenzia che le planimetrie catastali depositate negli anni presentano differente forma e consistenza dell'area esterna; pertanto, si è ritenuta valida la superficie della corte esterna pari a circa 96,00 mq. calcolata sulla planimetria catastale del 1996 a cui si riferisce l'atto di Compravendita del 2007 con cui l'esecutato ha comprato il bene.

Alla superficie di 96 mq. sono stati applicati opportuni coefficienti di omologazione, calcolati nella misura del 10% della superficie di 25 mq. e del 5% della superficie eccedente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 406,71 Piano Terra Graffato 6
Dal 01/01/1992 al 19/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 488,05 Piano Terra Graffato 6
Dal 19/03/1996 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 488,05 Piano Terra Graffato 6
Dal 16/02/2007 al 30/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 Vani Superficie catastale 48,00 mq Rendita € 488,05 Piano Terra Graffato 6

Dal 31/01/1988 al 01/01/1992

**** Omissis **** nata a C.F.

**** Omissis **** nato a C.F.

Dati derivanti da:

Atto del 09/06/1999 Pubblico ufficiale Brunelli Marcello Sede Roma (RM) Repertorio n. 33763 - Compravendita Voltura n. 62100.1/1999 - Pratica n. 796405 in atti dal 24/08/2001.

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 01/01/1992 al 19/03/1996

**** Omissis **** nata a C.F.

**** Omissis **** nato a C.F.

Dati derivanti da:

Variazione del 19/03/1996 in atti dal 08/03/1999 Classamento (n. 28475.1/1996)

Dal 19/03/1996 al 16/02/2007

**** Omissis **** nato a C.F.

Dati derivanti da:

Atto del 16/02/2007 Pubblico ufficiale De Angelis Mario Sede Roma (RM) Repertorio n. 18114 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 11679.1/2007 - Reparto PI di Roma 1 in atti dal 21/02/2007.

Dal 16/02/2007 al 30/10/2025

**** Omissis **** nato a C.F. proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da:

Variazione del 14/12/2009 Pratica n. RM1756925 in atti dal 14/12/2009 Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di Toponomastica (n. 360274.1/2009)

Variazione nel classamento del 14/12/2010 Pratica n. RM1550144 in atti dal 14/12/2010 Variazione di classamento (n. 166562.1/2010)

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storico catastale del 30/10/2025 (Vedi allegato C).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	569	3	6	A2	6	3 Vani	48,00 mq	488,05 €	Terra	6

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale a eccezione della consistenza e forma geometrica della corte esterna.

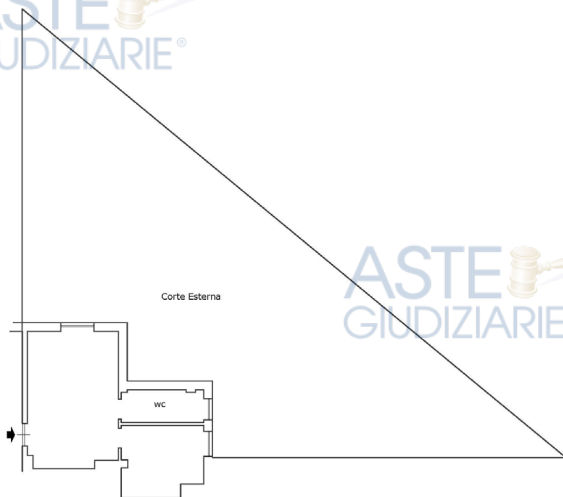
Per quanto riguarda la corte esterna si sono riscontrate delle difformità riguardanti la consistenza e la forma geometrica nelle planimetrie catastali del 1986, 1996 e 2009 (Vedi allegato D).

Dalle planimetrie sotto schematizzate si rileva che:

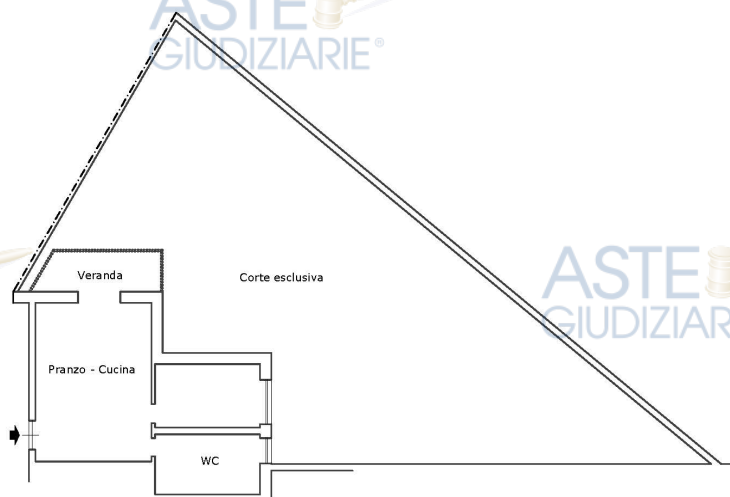
la planimetria catastale all'impianto del 1986 corrisponde alla planimetria di progetto dove però non è definita la corte esterna;

la planimetria catastale del 1996, evidenzia che la distribuzione interna non è conforme alla distribuzione interna della planimetria di progetto, probabilmente per errata rappresentazione grafica in quanto il wc è stato posizionato al posto della camera. Inoltre, è graficizzata la veranda sulla corte esclusiva (Domanda in Sanatoria) e la stessa corte è diversa per forma e consistenza dalla planimetria catastale del 1986;

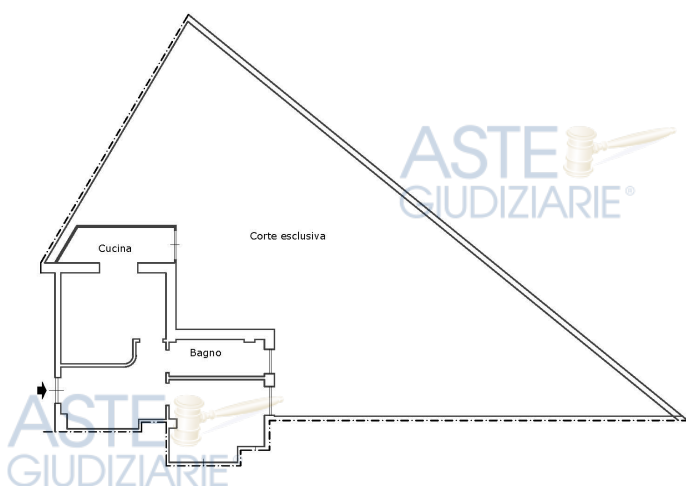
la planimetria catastale del 2009 non è conforme con il progetto originario autorizzato, come da planimetria catastale del 1986, per diversa distribuzione interna e per l'accorpamento della cucina non concessionata. Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale del 2009 eccetto per la consistenza e forma della corte esterna di pertinenza.



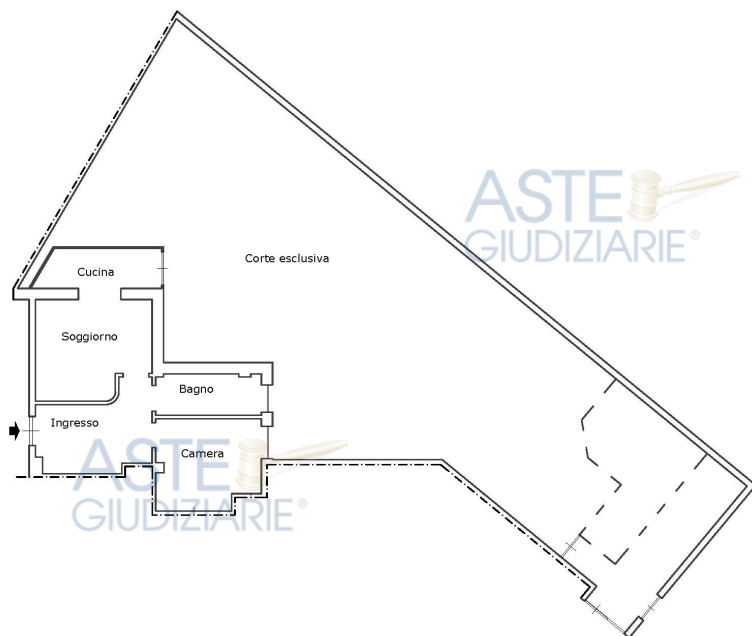
Schema planimetrico catastale 1986



Schema planimetrico catastale 1996



Schema planimetrico catastale 2009



Schema planimetrico Stato attuale

Dalle ricerche effettuate presso il Municipio di competenza non è stata reperita documentazione che legittimasse lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si è reperita la Domanda di Condono Edilizio non ancora concessionato, privo di elaborati grafici, in cui si richiede la realizzazione di una copertura in alluminio e vetri nel proprio giardino. Probabilmente in seguito alla richiesta di Condono è stata presentata al Catasto la planimetria del 1996 e, successivamente, in seguito a lavori eseguiti per diversa distribuzione interna è stata presentata sempre al Catasto la planimetria del 2009. La sottoscritta ha richiesto al Municipio VI di competenza l'esistenza della pratica edilizia relativa all'ultima planimetria catastale, ma il municipio ha risposto: "(...) la documentazione richiesta non è stata reperita presso l'archivio di questo ufficio" (Vedi allegato E).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in cattivo stato conservativo e manutentivo. Fili elettrici volanti si evidenziano nella camera, nel salone e lungo la parete nel bagno dove si rilevano anche i cavi dei condizionatori. Il bagno è privo del bidet e del piatto doccia sostituito da una gettata di materiale cementizio. Il soffitto dell'ambiente cucina presenta segni di umidità. Inoltre, nella corte esterna di pertinenza è depositato materiale di vario genere tale da rendere, in alcuni casi, impossibile il rilievo.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di causa non si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, è completamente arredato e composto da: ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina e area esterna di pertinenza (Vedi allegato F).

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti con finestre e discreta illuminazione interna.

I pavimenti sono in materiale ceramico nel bagno e nella cucina, in parquet nell'ingresso, camera e soggiorno.

Le pareti sono tinteggiate a eccezione di parte delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite in materiale ceramico.

L'altezza interna è di circa mt. 2,75.

Gli infissi sono costituiti da profilati in legno a un vetro con serrande e grate antintrusione.

La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno a eccezione della porta scorrevole in materiale metallico posta tra il soggiorno e la cucina.

Gli impianti sono sottotraccia eccetto per i cavi elettrici volanti che si evidenziano nella camera, nel soggiorno e nel bagno dove si rilevano anche tubazioni a vista dei condizionatori.

Nel bagno si rileva l'assenza del bidet e del piatto doccia, quest'ultimo sostituito da una gettata di materiale cementizio.

La cucina ricavata nell'area esterna con elementi in alluminio e vetro, per cui è stata richiesta Domanda di Condono, presenta macchie di umidità sul soffitto.

L'impianto di riscaldamento non esiste.

Nel giardino è installato un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nell'appartamento sono montati condizionatori con split nell'ingresso, nella camera e nel soggiorno con motori esterni installati nella corte esterna.

La corte esterna si presenta con una forma geometrica diversa da quella presente sulla planimetria catastale.

Nella corte esterna è stato realizzato un manufatto in muratura con copertura utilizzato come deposito di oggetti di varia natura.

Durante il sopralluogo il conduttore ha riferito che non è presente l'utenza del gas per una perdita che non è stata mai riparata.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce e acqua.

L'esposizione del bene è su due lati Nord/Est, Sud/Ovest.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** nato a il e dalla signora **** Omissis **** nata a il con contratto di locazione a uso abitativo, stipulato il 29/01/2020 della durata di anni 3 dal 01/02/2020 al 31/01/2023, e alla prima scadenza, ove le

parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 2 anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di € 550,00 ciascuna delle dette rate verranno versate direttamente dal conduttore al locatore entro il giorno 5 di ogni mese direttamente al locatore (Vedi allegato G).

Il predetto canone ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923 comma 3 del c.c. non è da ritenersi vile in seguito alle seguenti considerazioni.

Si è determinato il valore annuo del canone di locazione prendendo come riferimento i dati forniti dall' O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. I valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio nel primo semestre 2025 rilevano, per abitazioni civili ubicati nella zona in cui è posto l'immobile oggetto di causa, un Valore locativo massimo pari a €/mq. 9,8 x mese e un valore locativo minimo pari a €/mq. 6,8 x mese. Si ritiene congruo per l'immobile oggetto di causa applicare il valore locativo medio pari a €/mq. 8,30 x mese che moltiplicato per i mq. 45,32 individua il più probabile canone mensile di locazione pari a circa €/mese 376,16 e un canone annuo pari a € 4.513,87.

Canone di locazione da contratto complessive € 6.600,00 annui pari a € 550,00 mensili.

Canone Vile = Canone contratto < 66,66% del giusto prezzo

€ 6.600,00 > € 3.009,00 (canone annuo individuato 4.513,87 x 66,66%)

Risultando il canone annuo praticato maggiore di oltre un terzo del giusto prezzo come sopra verificato non è da considerarsi vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1988 al 19/07/1988	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Farinaro	23/06/1988	25038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/07/1988	64485	38788
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1988 al 25/06/1999	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Brunelli	09/06/1999	33763	4986
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	25/06/1999	51978	31942
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1999 al 20/02/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis Mario	16/02/2007	18114	7985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	20/02/2007	34611	11679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/07/1988 al 19/07/1988

Trascritta il 19/07/1988 RG 64485 RP 38788

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Paolo Farinaro

Repertorio n. 25038 del 23/06/1988

A favore di

**** Omissis **** nata a C.F. in regime di comunione dei beni

**** Omissis **** nato a C.F. in regime di comunione dei beni

Contro

**** Omissis **** P.I.

Dal 19/07/1988 al 25/06/1999

Trascritta il 25/06/1999 RG 51978 RP 31942

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Marcello Brunelli

Repertorio n. 33763 Raccolta n. 4986 del 09/06/1999

A favore di

**** Omissis **** nata a C.F. per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contro

**** Omissis **** nato a C.F. 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Dal 25/06/1999 al 20/02/2007

Trascritta il 20/02/2007 RG 34611 RP 11679

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio De Angelis Mario

Repertorio n. 18114 Raccolta n. 7985 del 16/02/2007

A favore di

**** Omissis **** nato ad C.F. 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contro

**** Omissis **** nata a C.F. per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Atto di Compravendita a rogito del Notaio De Angelis Mario 16/02/2007 (Vedi allegato H)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 20/02/2007
Reg. gen. 34612 - Reg. part. 7160
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio De Angelis Mario
Data: 16/02/2007
N° repertorio: 18115
N° raccolta: 7986

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 04/07/2025
Reg. gen. 87262 - Reg. part. 63522
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Visura eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (Vedi allegato I).

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali Città da Ristrutturare

Art. 51 delle NTA Norme generali

comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c. la caratterizzazione degli spazi pubblici;

d. la qualificazione dell'edilizia.

comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare

comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a. Tessuti prevalentemente residenziali;
- b. Tessuti prevalentemente per attività.

Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati

comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR –

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano

Proposta comunale di recepimento del PTP – parzialmente accolta con prescrizione

Estratto di mappa (Vedi allegato L).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma, l'Ufficio Condono Edilizio di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio di competenza.

Da ricerche eseguite presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che per la costruzione del fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione, è stato presentato in data 17/01/1983 con il n. 2280 di protocollo, un progetto subordinando la Concessione n. 1895/c del 22/12/1984 alla presentazione di un Atto d'Obbligo. Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Giuseppe Taddei del 14/05/1984 rep. 5639/racc. 2418 (Vedi allegato M). La Concessione n. 920/c del 01/09/1986 (Vedi allegato N) richiesta per variante edificio fu subordinata alla presentazione di un Atto d'Obbligo. Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Giancarlo Perrotta del 16/06/1986 rep. 25863 (Vedi allegato O). La Concessione n. 187/c del 17/02/1988 (Vedi allegato P) richiesta per variante edificio fu subordinata alla presentazione di un Atto d'Obbligo. Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Giancarlo Perrotta del 22/10/1987 rep. 31814/10363 (Vedi allegato Q).

Progetto Nuovi Tipi n. 19723 del 28/05/1987 (Vedi allegato R).

Non risulta rilasciata la Licenza di abitabilità.

All'Ufficio Condono Edilizio di Roma per l'immobile oggetto della presente procedura è stata presentata Domanda di Condono n. 50316 in data 28/02/1995 (Vedi allegato S) per la: "realizzazione sul proprio terrazzo di una tamponatura in alluminio anodizzato delle dimensioni di m 5,50 x m 3,00". Nel fascicolo si richiede il parere tecnico di competenza, in merito alla sanabilità dell'abuso, in relazione al vincolo di parziale

inedificabilità per falde idriche cui è soggetta la zona in cui ricade il manufatto.

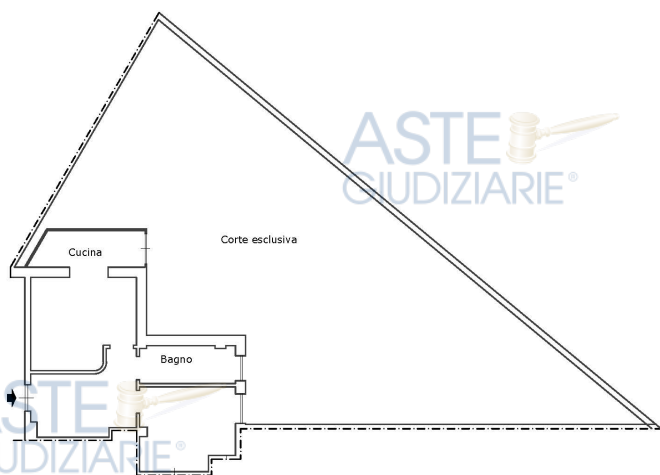
In seguito alla Domanda di Condonò non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria, per cui si ritiene necessario un abbattimento del 30% sul valore di quanto realizzato. È stata richiesta presso l'Ufficio tecnico del Municipio VI di competenza, l'esistenza di una eventuale pratica edilizia presentata per l'immobile in oggetto, in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni presente nella visura storica catastale e alla conseguente planimetria catastale redatta nel 2009. L'Ufficio tecnico ha risposto che: "(...) a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, la documentazione richiesta non è stata reperita presso l'archivio di questo Ufficio" (Vedi allegato E).

Durante il sopralluogo, lo stato attuale dell'immobile risultava conforme alla planimetria catastale a eccezione della forma geometrica del giardino, come si rileva dallo schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato T).

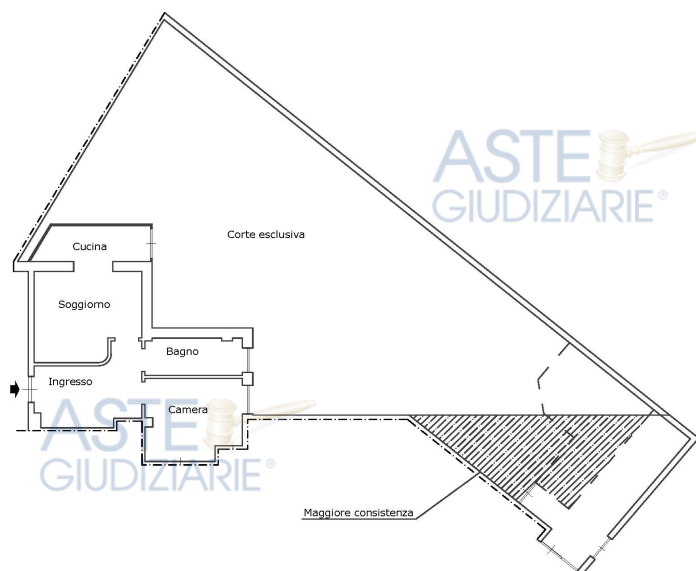
Nella planimetria di progetto non è indicata la porzione di giardino annesso all'immobile.

Si rileva che nella planimetria catastale all'impianto del 1986 il giardino presenta una forma triangolare di circa 163,00 mq. (calcolati su planimetria catastale) di maggiore consistenza rispetto alla planimetria catastale di forma diversa del 1996 di circa 96,00 mq. (calcolati su planimetria catastale) e rispetto alla planimetria catastale del 2009 di circa 132,00 mq. (calcolati su planimetria catastale).

Durante il sopralluogo lo stato dei luoghi della corte esterna rilevato presenta maggiore consistenza rispetto all'ultima planimetria catastale sul lato Sud/Ovest, non supportata da nessuna pratica urbanistica di annessione e frazionamento reperita dalla sottoscritta.



Planimetria Catastale 2009



Sato Attuale

La Domanda di Condonò risulta ferma, per cui è necessario un sollecito per riavviare la pratica, integrarla con eventuale documentazione e conguaglio quantificabile dall'Ufficio Condonò al momento della lavorazione. Per regolarizzare l'immobile è necessario ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria e relativo certificato di agibilità, presentare pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Territorialmente competente per le modifiche interne, per la corretta sagoma e consistenza del giardino, ed eseguire l'aggiornamento catastale. Inoltre, dovrà essere demolito il manufatto in muratura realizzato nella corte esclusiva. L'importo complessivo per l'espletamento delle pratiche comprensive della parcella del Tecnico abilitato si valuta forfettariamente intorno ai € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative ai beni pignorati, l'Amministratore ha inviato e-mail con allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato U) e la risposta a quanto richiesto dalla sottoscritta.

I millesimi dell'appartamento sono pari a 43,04

Le rate condominiali sono tre a cadenza quadrimestrale con importo di € 285,00 circa.

Non ci sono rate di riscaldamento

Insoluti condominiali al 2025 di € 283,00.

Al momento non vi sono lavori deliberati ma si dovrà approvare un preventivo per una spesa complessiva di € 2.000,00 circa per la conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile inerente al ripristino di una porzione di cortina;

Non esiste il servizio di portierato

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 Bompietro, 50, interno 2, piano T
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bompietro n. 50, all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma definita Borgata Finocchio - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come il Parco giochi dedicato a Peppino Impastato. In Via Bompietro al civico 50, piano terra interno 2 è posto l'immobile oggetto di causa. L'accesso all'edificio avviene dalla strada tramite un cancello in ferro che conduce a un cortile interno. Da questo si raggiunge un portone in alluminio e vetro che s'immerge nell'androne dove il solo corpo scala conduce ai piani. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su quattro piani oltre al piano terreno. La struttura è in cemento armato e la superficie esterna è rivestita in cortina. L'edificio si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina e da corte esterna di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 569, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 6

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare e le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare.

Dalle ricerche eseguite si rileva che i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate OMI relativi al 1° semestre 2025 (ultimo semestre pubblicato), Zona Suburbana/Borghesiana - Finocchio, codice di zona E19, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale in un normale stato conservativo riporta valori che oscillano per Abitazioni civili tra €/mq 1.350,00 e €/mq 1.950,00, per Abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.700,00.

Il Borsino Immobiliare per la zona Casilina, Borghesiana, Finocchio, Via di Borghesiana, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.821,00 e €/mq 2.716,00; per Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 1.576,00 e €/mq 2.350,00; per Abitazioni in stabili di 2° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.464,00 e €/mq 2.043,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza di trasporti pubblici e difficoltà di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (edificio rifinito con superficie esterna a cortina, piano terra senza ascensore, senza impianto di riscaldamento e cattivo stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo dare un valore pari a €/mq 1.900,00. Quindi, moltiplicando il valore a metro quadrato ottenuto per la superficie commerciale dell'immobile pari a mq 45,32 si individua il prezzo di € 86.108,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il valore di € 77.497,20. Sottraendo dal valore individuato l'onere, valutato intorno ai € 5.000,00, per la regolarizzazione edilizia, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 72.497,20 e in cifra tonda € 72.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Bompietro, 50, interno 2, piano T	45,32 mq	1.900,00 €/mq	€ 86.108,00	100,00%	€ 86.108,00
Valore di stima:					€ 86.108,00

Valore di stima: € 86.108,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 72.500,00

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 04/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 - Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale
- ✓ N° 3 - Planimetrie catastali - All. D - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. E - Risposta Municipio VI
- ✓ N° 5 - Foto - All. F - Foto n. 24
- ✓ N° 3 - Altri allegati - All. G - Contratto di locazione
- ✓ N° 6 - Altri allegati - All. H - Atto di compravendita
- ✓ N° 6 - Altri allegati - All. I - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. L - Estratto di mappa
- ✓ N° 11 - Altri allegati - All. M - Atto d'Obbligo 1984
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. N - Concessione edilizia 920-c
- ✓ N° 6 - Altri allegati - All. O - Atto d'Obbligo 1986
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. P - Concessione edilizia 187-c
- ✓ N° 12 - Altri allegati - All. Q - Atto d'Obbligo 1987
- ✓ N° 12 - Altri allegati - All. R - Progetto - Nuovi tipi
- ✓ N° 9 - Altri allegati - All. P1 - D.I.A.
- ✓ N° 24 - Altri allegati - All. Q - Convenzione Urbanistica
- ✓ N° 6 - Altri allegati - All. R - Atto d'Obbligo
- ✓ N° 50 - Altri allegati - All. S - Domanda di condono
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. T - Schema planimetrico
- ✓ N° 7 - Altri allegati - All. U - Regolamento Condominiale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bompietro, 50, interno 2, piano T
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bompietro n. 50, all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma definita Borgata Finocchio – nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come il Parco giochi dedicato a Peppino Impastato. In Via Bompietro al civico 50, piano terra interno 2 è posto l'immobile oggetto di causa. L'accesso all'edificio avviene dalla strada tramite un cancello in ferro che conduce a un cortile interno. Da questo si raggiunge un portone in alluminio e vetro che s'immette nell'androne dove il solo corpo scala conduce ai piani. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su quattro piani oltre al piano terreno. La struttura è in cemento armato e la superficie esterna è rivestita in cortina. L'edificio si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina e da corte esterna di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 569, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 6

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

Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città da Ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente Residenziali Città da Ristrutturare Art. 51 delle NTA Norme generali comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologicofunzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c. la caratterizzazione degli spazi pubblici; d. la qualificazione dell'edilizia. comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono: a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a. Tessuti prevalentemente residenziali; b. Tessuti prevalentemente per attività. Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR – Sistema

ASTE GIUDIZIARIE
dell'insediamento contemporaneo - tessuto Urbano Proposta comunale di recepimento del PTP -
parzialmente accolta con prescrizione Estratto di mappa (Vedi allegato L).

Prezzo base d'asta: € 72.500,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 673/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bompietro, 50, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 569, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 6	Superficie	45,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in cattivo stato conservativo e manutentivo. Fili elettrici volanti si evidenziano nella camera, nel salone e lungo la parete nel bagno dove si rilevano anche i cavi dei condizionatori. Il bagno è privo del bidet e del piatto doccia sostituito da una gettata di materiale cementizio. Il soffitto dell'ambiente cucina presenta segni di umidità. Inoltre, nella corte esterna di pertinenza è depositato materiale di vario genere tale da rendere, in alcuni casi, impossibile il rilievo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bompietro n. 50, all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma definita Borgata Finocchio - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come il Parco giochi dedicato a Peppino Impastato. In Via Bompietro al civico 50, piano terra interno 2 è posto l'immobile oggetto di causa. L'accesso all'edificio avviene dalla strada tramite un cancello in ferro che conduce a un cortile interno. Da questo si raggiunge un portone in alluminio e vetro che s'immette nell'androne dove il solo corpo scala conduce ai piani. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su quattro piani oltre al piano terreno. La struttura è in cemento armato e la superficie esterna è rivestita in cortina. L'edificio si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, camera, bagno, soggiorno, cucina e da corte esterna di pertinenza.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		