

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 704/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## 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
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 704/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.114,50</b> .....	16

All'udienza del 17/12/2024, 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 23/12/2024 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 Pavullo nel Frignano, 47, interno 5, piano Terzo

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Pavullo nel Frignano n. 47, strada perpendicolare a Via Ostiense e a Via Giambattista Gelli, situata all'interno di Casal Bernocchi, tra le frazioni di Acilia a Ovest e Vitinia a Est, a sud/ovest del GRA nel territorio del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Casal Bernocchi fa parte del piano particolareggiato di Zona "O" n. 45 - Malafede.

La zona è collegata con la città di Roma e con il lido di Ostia mediante la fermata della stazione ferroviaria di Casal Bernocchi. Non è dotata d'infrastrutture nelle strette vicinanze.

Il fabbricato dove è posto l'immobile oggetto di causa si sviluppa su tre piani oltre al piano terra adibito a garage. La struttura è in muratura e la superficie esterna è rivestita da intonaco tinteggiato di colore chiaro. L'edificio esternamente e internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Dalla strada tramite due gradini si accede al portone d'ingresso all'edificio in materiale metallico e vetro. Dal portone si entra nell'androne dove tramite il solo corpo scala si raggiungono i piani. Il corpo scala è costituito da gradini rivestiti in materiale tipo marmo, pareti tinteggiate a due colori e ringhiera in ferro. Ai mezzi piani sono collocate finestre con apertura a vasistas che garantiscono buona illuminazione e areazione al corpo scala.

Il fabbricato è dotato d'impianto citofonico.

Sono stati indetti vari sopralluoghi (Vedi allegato B) due andati a vuoto in data 6 marzo 2025 e 17 marzo 2025, due con il fabbro per cambio serratura e l'altro per consentire di asportare beni personali al pignorato in data 16 luglio 2025 e 28 luglio 2025 e ultimo sopralluogo in data 04/09/2025 giorno in cui la sottoscritta ha potuto effettuare rilievo grafico e fotografico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Vincia Ondato l'immobile oggetto di stima si presentava ristrutturato non di recente, parzialmente arredato e con oggetti vari e rifiuti disseminati nell'appartamento. L'immobile è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno/a.c., camera 1, bagno e camera 2. E' dotato di un balcone su cui affacciano tutti i locali a eccezione della camera 2.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pavullo nel Frignano, 47, interno 5, piano Terzo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Catasto: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa



- Conservatoria dei Registri Immobiliari: Ispezione ipotecaria
- Ufficio condono edilizio: Condonò
- Atto di Compravendita del 29/10/2009 Notaio Francesca Giusto

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare, come da atto di compravendita, confina con vano scala, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, distacco su corti di pertinenza degli appartamenti distinti con gli interni 1 e 2, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone	13,80 mq	14,50 mq	0,30	4,35 mq	3,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				77,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,35 mq		

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 67,00 così suddivisa: ingresso/corridoio mq. 9,15, soggiorno/a.c. mq. 22,40, camera 1 mq. 10,15, bagno mq. 6,55 e camera 2 mq. 18,75. L'immobile è dotato di un balcone sul quale affacciano tutti i locali a eccezione della camera 2.

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.

La superficie commerciale risulta pari a circa mq. 77,35.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1979 al 27/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 260, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Vani Rendita € 836,66 Piano A
Dal 27/01/2000 al 08/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 260, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Vani Rendita € 557,77 Piano 3
Dal 08/07/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 260, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 3
Dal 29/10/2009 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 260, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 76,00 mq Rendita € 488,05 Piano 3

dal 10/10/1979 al 27/01/2000

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà 1/3 fino al 27/01/2000

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* proprietà 1/3 fino al 27/01/2000

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* proprietà 1/3 fino al 27/01/2000

Dati derivanti da:

Costituzione del 10/10/1979 in atti dal 03/11/1999 (n. 12798.1/1979)

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Variazione del 11/01/2000 in atti dal 11/01/2000 Frazionamento per trasferimento di diritti Ristrutturazione

Variazione toponomastica (n. B00232.1/2000)

Via Pavullo nel Frignano n. 47 interno 5 piano 3 invece di piano A

dal 27/01/2000 al 08/07/2008

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 fino al 29/10/2009

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 fino al 08/07/2008

Dati derivanti da:

Atto del 27/01/2000 Pubblico ufficiale Manzella Dott.ssa Sede Roma (RM) Repertorio n. 103961 - Compravendita Trascrizione n. 4837.1/2000 in atti dal 29/02/2000

Variazione del classamento del 15/12/2001 Pratica n. 1236589 in atti dal 15/12/2001 Variazione di Classamento (n. 50912.1/2001)

dal 08/07/2008 al 29/10/2009

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 29/10/2009

Dati derivanti da:

Atto del 08/07/2008 Pubblico ufficiale Manzella Marina Sede Roma (RM) Repertorio n. 165312 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 49910.1/2008 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 14/07/2008

dal 29/10/2009 al 20/01/2025

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2

Dati derivanti da:

Atto del 29/10/2009 Pubblico ufficiale Giusto Francesca Sede Roma (RM) repertorio n. 11832 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 79523.1/2009 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 03/11/2009

Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/02/2009 Pratica n. RM 0178934 in atti dal 10/02/2009 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10133.1/2009)

Variazione nel classamento del 10/02/2010 Pratica n. RM 0164422 in atti dal 10/02/2010 Variazione di Classamento (n. 14472.1/2010)

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

Visura Storica Catastale (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
	1109	260	510	6	A2	5	3,5 vani	76,00 mq	488,05 €	terzo	

### Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento intestato agli esecutati risulta regolarmente accatastato e conforme all'ultima planimetria catastale reperita (Vedi allegato D) eccetto per la realizzazione di un divisorio in muratura di circa 110 cm di altezza posizionato a separare la cucina dal soggiorno e per la presenza di un soppalco nel corridoio e di una porta finestra nel bagno al posto di una finestra, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato E). Da ricerche effettuate presso il Municipio di competenza, non risulta presentata alcuna pratica edilizia relativa alla planimetria catastale del 2009 e ai lavori eseguiti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta ristrutturato non di recente, in stato di abbandono sporco e con oggetti di vario tipo e rifiuti sparsi nei vari ambienti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di causa si presenta parzialmente arredato, in buono stato, non abitato e con oggetti di vario tipo e rifiuti disseminati all'interno. È composto da: ingresso/corridoio, soggiorno/a.c., camera 1, bagno e camera 2. Inoltre, è dotato di un balcone su cui affacciano tutti i locali a eccezione della camera 2. (Vedi allegato F).



Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti con finestre e porte finestre e buona illuminazione interna. I pavimenti dell'appartamento sono in materiale tipo ceramica quadrata montata a rombo a eccezione del pavimento dell'angolo cottura tipo ceramica rettangolare montato a correre e di quello del bagno tipo ceramica quadrato di diversa dimensione e colore.

Le pareti sono tinteggiate, la camera 2 è rivestite con carta da parati, il bagno in materiale ceramico e l'angolo cottura in cortina.

L'altezza interna è di circa mt. 3,00.

Gli infissi sono costituiti da finestre e porte finestre con profilati rivestiti in legno e doppi vetri, serrande in pvc e zanzariere. La porta finestra del soggiorno è scorrevole.

La porta d'ingresso in legno è blindata. Le porte interne sono in tipo legno a un'anta.

Nel corridoio è presente un soppalco con accesso dal corridoio e dalla camera 2, di circa cm 119 per cm 186 e posto a una altezza di 225 cm dal pavimento.

Gli impianti sono tutti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas installata nel balcone, termosifoni in alluminio e termo arredo nel bagno. Per il condizionamento è installato uno split nel soggiorno con motore esterno montato sul balcone.

L'esposizione del bene è su due lati (Nord-Est/Sud-Est).

L'unità immobiliare è provvista degli impianti che al momento del sopralluogo non erano funzionanti.

Durante il sopralluogo non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti esistenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile risultava nella piena proprietà degli esecutati. Libero da persone, con oggetti e rifiuti di vario tipo depositati all'interno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/2000 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manzella Marina	27/01/2000	103961	6956
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	01/02/2000	7212	4837
		Registrazione			
Dal 14/07/2008 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manzella Marina	08/07/2008	165312	14999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	14/07/2008	87335	49910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2009 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giusto Francesca	29/10/2009	11832	6888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	03/11/2009	144455	79523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

dal 01/02/2000 al 14/07/2008

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Manzella Marina da Roma in data 27/01/2000 rep. n. 103961/6956 e trascritto il 01/02/2000 n. 7212/4837

da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2

dal 14/07/2008 al 03/11/2009

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Manzella Marina da Roma in data 08/07/2008 rep. n. 165312/14999 e trascritto il 14/07/2008 ai n. 87335/49910

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2

da potere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

dal 03/11/2009 al 20/01/2025

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giusto Francesca da Roma in data 29/10/2009 rep. 11832/6888 Trascritto il 03/11/2009 ai numeri 144455/79523

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietà per 1/2

da potere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Atto di compravendita del 29/10/2009 Notaio Francesca Giusto (Vedi allegato G)



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
 Iscritto a Roma il 03/11/2009  
 Reg. gen. 144456 - Reg. part. 41038  
 Importo: € 442.962,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 221.481,49  
 Rogante: Giusto Francesca  
 Data: 29/10/2009  
 N° repertorio: 11833  
 N° raccolta: 6889
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo  
 Iscritto a Roma il 26/06/2019  
 Reg. gen. 75945 - Reg. part. 13897  
 Importo: € 96.586,60  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 48.293,30  
 Rogante: Agenzia delle Entrate  
 Data: 25/06/2019  
 N° repertorio: 14202  
 N° raccolta: 9719  
 Note: Gravante su 1/2 della proprietà dell'immobile pignorato
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo  
 Iscritto a Roma il 04/03/2022  
 Reg. gen. 26820 - Reg. part. 5064  
 Importo: € 526.487,86  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 263.243,93  
 Rogante: Agenzia delle Entrate  
 Data: 03/03/2022  
 N° repertorio: 18572  
 N° raccolta: 9722

### Trascrizioni

- Costituzione di fondo patrimoniale**  
 Trascritto a Roma il 25/05/2012  
 Reg. gen. 54876 - Reg. part. 40380  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: A favore e a carico di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a rogito del Notaio Varzi Raniero in data 16/05/2012 n. repertorio 64709/12270

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 09/08/2023

Reg. gen. 104973 - Reg. part. 77517

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

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

Ispezione ipotecaria (Vedi allegato H).

## 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 nella Tavola 24 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Tessuti - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione Particolareggiata definita - Zone "O" del PRG vigente (Art. 56, 62).

Art. 56 delle NTA comma 1: Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

Art. 62 delle NTA comma 1: Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Quartiere Casal Bernocchi

Zona Urbanistica - Acilia sud

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

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

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

Schema del Piano Regionale dei Parchi

Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione

Estratto di mappa (Vedi allegato I).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma si è reperita Domanda di Condono presentata per l'intero fabbricato dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento. Nella domanda si rileva che il fabbricato è stato edificato nel 1975 in assenza di provvedimenti autorizzativi e che in seguito alla Domanda di Condono n. 51232/1986 (Vedi allegato L) è stata rilasciata dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio Concessione Edilizia in Sanatoria n. 128925 in data 31/08/1998 (Vedi allegato M).

Dalle ricerche effettuate si rileva che la planimetria catastale di maggior consistenza rispetto all'immobile oggetto di pignoramento è presente come piano attico interno 5 all'archivio del Nuovo Catasto Edilizio Urbano dal 03/08/1979 (Vedi allegato N). Nell'elaborato grafico allegato alla domanda in sanatoria l'immobile in oggetto risulta di minor consistenza rispetto alla planimetria catastale del 1979 e conforme alla planimetria catastale del 1985 (Vedi allegato O) in quanto con la Domanda di Condono è stata presentata variazione

catastale per frazionamento e divisione per avvenuta costituzione di separazioni porzioni da unico interno 5 a interno 5 e interno 6.

È stata richiesta al Municipio di competenza l'esistenza di un eventuale pratica edilizia presentata per lavori eseguiti nell'immobile come si rileva nell'ultima planimetria catastale datata 10/02/2009 non conforme allo stato attuale. Il Municipio ha risposto: "Mancato reperimento documentazione richiesta" (Vedi allegato P).

Dalle ricerche eseguite per l'immobile in oggetto non risulta presentata alcuna pratica edilizia che confermi l'ultima planimetria catastale non conforme allo stato attuale, per la realizzazione di un divisorio in muratura di circa 110 cm di altezza a dividere la cucina con il soggiorno, per la presenza di un soppalco nel corridoio e di porta finestra al posto di una finestra nel bagno. Per cui, per regolarizzare l'immobile si dovrà presentare pratica edilizia in sanatoria per le modifiche apportate rispetto alla planimetria catastale del 1985 conforme al progetto presentato nella Domanda di Condonò. L'importo complessivo per l'espletamento delle pratiche comprensive della parcella del Tecnico abilitato si valuta forfettariamente intorno ai € 3.000,00.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa non è costituito un condominio.

### 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 Pavullo nel Frignano, 47, interno 5, piano Terzo. L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Pavullo nel Frignano n. 47, strada perpendicolare a Via Ostiense e a Via Giambattista Gelli, situata all'interno di Casal Bernocchi, tra le frazioni di Acilia a Ovest e Vitinia a Est, a sud/ovest del GRA nel territorio del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Casal Bernocchi fa parte del piano particolareggiato di Zona "O" n. 45 - Malafede. La zona è collegata con la città di Roma e con il lido di Ostia mediante la fermata della stazione ferroviaria di Casal Bernocchi. Non è dotata d'infrastrutture nelle strette vicinanze. Il fabbricato dove è posto l'immobile oggetto di causa si sviluppa su tre piani oltre al piano terra adibito a garage. La struttura è in muratura e la superficie esterna è rivestita da intonaco tinteggiato di colore chiaro. L'edificio esternamente e internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada tramite due gradini si accede al portone d'ingresso all'edificio in materiale metallico e vetro. Dal portone si entra nell'androne dove tramite il solo corpo scala si raggiungono i piani. Il corpo scala è costituito da gradini rivestiti in materiale tipo marmo, pareti tinteggiate a due colori e ringhiera in ferro. Ai mezzi piani sono collocate finestre con apertura a vasistas che garantiscono buona illuminazione e areazione al corpo scala. Il fabbricato è dotato d'impianto citofonico. Sono stati indetti vari sopralluoghi (Vedi allegato B) due andati a vuoto in data 6 marzo 2025 e 17 marzo 2025, due con il fabbro per cambio serratura e l'altro per consentire di asportare beni personali al pignorato in data 16 luglio 2025 e 28 luglio 2025 e ultimo sopralluogo in data 04/09/2025 giorno in cui la sottoscritta ha potuto effettuare rilievo grafico e fotografico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Vincia Ondato l'immobile oggetto di stima si presentava in buone condizioni, parzialmente arredato e con oggetti vari e rifiuti disseminati nell'appartamento. L'immobile è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno/a.c., camera 1, bagno e camera 2. E' dotato di un balcone su cui affacciano tutti i locali a eccezione della camera 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 260, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2. 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, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni civili in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore minimo di €/mq. 2.200,00 e un valore massimo pari a €/mq. 2.700,00, **da cui il valore medio €/mq. 2.450,00.**

L'Agenzia delle Entrate OMI relativi al 2° semestre 2024 (ultimo semestre pubblicato), Zona Suburbana/Acilia Sud, codice di zona E33, tipologia prevalente abitazioni civili a destinazione residenziale in un normale stato conservativo riporta valori che oscillano per Abitazioni civili tra €/mq 1.800,00 e €/mq 2.550,00, **da cui il valore medio €/mq. 2.175,00**, per Abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.550,00 e €/mq 2.300,00.

Il Borsino Immobiliare per la zona Acilia Sud, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.915,00 e €/mq 2.855,00; per Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 1.657,00 e €/mq 2.472,00 **da cui il valore medio €/mq. 2.064,50**; per Abitazioni in stabili di 2° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.480,00 e €/mq 2.064,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona suburbana, trasporti pubblici e attività commerciali non nelle strette vicinanze) e intrinseche dell'immobile (edificio in buono stato di manutenzione e conservazione, piano terzo senza ascensore, immobile ristrutturato, affacci a Nord/Est e Sud/Est) si ritiene congruo applicare il valore medio rilevato dall'indagine diretta, dall'OMI e dal Borsino immobiliare. Per cui, per ottenere il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si è proceduto mediando i tre valori medi ottenuti da cui:

€/mq  $(2.450,00 + 2.175,00 + 2.064,50) / 3 = €/mq 2.229,83$  e in cifra tonda €/mq 2.300,00.

Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 77,35 è individuato in circa € 177.905,00 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 € 160.114,50. Sottraendo dal valore individuato l'onere, valutato intorno ai € 3.000,00, per la regolarizzazione edilizia si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 157.114,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pavullo nel Frignano, 47, interno 5, piano Terzo	77,35 mq	2.300,00 €/mq	€ 177.905,00	100,00%	€ 177.905,00
				Valore di stima:	€ 177.905,00

Valore di stima: € 177.905,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 157.114,50**

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 14/09/2025

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



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. B - Verbale d'accesso
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - All. C - Visura Storica Catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. D - Planimetria Catastale 2009
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. E - Schema Planimetrico
- ✓ N° 4 Foto - All. F - Foto n. 16
- ✓ N° 5 - Altri allegati - All. G - Atto di compravendita.
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. H - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. I - Estratto di mappa
- ✓ N° 23 Altri allegati - All. L - Domanda di Condonò
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. M - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. N - Planimetria Catastale 1979
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. O - Planimetria Catastale 1985
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. P - Accesso agli Atti



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pavullo nel Frignano, 47, interno 5, piano Terzo  
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Pavullo nel Frignano n. 47, strada perpendicolare a Via Ostiense e a Via Giambattista Gelli, situata all'interno di Casal Bernocchi, tra le frazioni di Acilia a Ovest e Vitinia a Est, a sud/ovest del GRA nel territorio del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Casal Bernocchi fa parte del piano particolareggiato di Zona "O" n. 45 - Malafede. La zona è collegata con la città di Roma e con il lido di Ostia mediante la fermata della stazione ferroviaria di Casal Bernocchi. Non è dotata d'infrastrutture nelle strette vicinanze. Il fabbricato dove è posto l'immobile oggetto di causa si sviluppa su tre piani oltre al piano terra adibito a garage. La struttura è in muratura e la superficie esterna è rivestita da intonaco tintecciato di colore chiaro. L'edificio esternamente e internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada tramite due gradini si accede al portone d'ingresso all'edificio in materiale metallico e vetro. Dal portone si entra nell'androne dove tramite il solo corpo scala si raggiungono i piani. Il corpo scala è costituito da gradini rivestiti in materiale tipo marmo, pareti tintecciate a due colori e ringhiera in ferro. Ai mezzi piani sono collocate finestre con apertura a vasistas che garantiscono buona illuminazione e areazione al corpo scala. Il fabbricato è dotato d'impianto citofonico. Sono stati indetti vari sopralluoghi (Vedi allegato B) due andati a vuoto in data 6 marzo 2025 e 17 marzo 2025, due con il fabbro per cambio serratura e l'altro per consentire di asportare beni personali al pignorato in data 16 luglio 2025 e 28 luglio 2025 e ultimo sopralluogo in data 04/09/2025 giorno in cui la sottoscritta ha potuto effettuare rilievo grafico e fotografico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Vincia Ondato l'immobile oggetto di stima si presentava in buone condizioni, parzialmente arredato e con oggetti vari e rifiuti disseminati nell'appartamento. L'immobile è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno/a.c., camera 1, bagno e camera 2. E' dotato di un balcone su cui affacciano tutti i locali a eccezione della camera 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 260, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2

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 nella Tavola 24 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Tessuti - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione Particolareggiata definita - Zone "O" del PRG vigente (Art. 56, 62). Art. 56 delle NTA comma 1: Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Art. 62 delle NTA comma 1: Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Quartiere Casal Bernocchi Zona Urbanistica - Acilia sud Carta per la qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Schema del Piano Regionale dei Parchi Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione Estratto di mappa (Vedi allegato I).

**Prezzo base d'asta: € 157.114,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 704/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.114,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pavullo nel Frignano, 47, interno 5, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 260, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	77,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta ristrutturato non di recente, in stato di abbandono sporco e con oggetti di vario tipo e rifiuti sparsi nei vari ambienti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Pavullo nel Frignano n. 47, strada perpendicolare a Via Ostiense e a Via Giambattista Gelli, situata all'interno di Casal Bernocchi, tra le frazioni di Acilia a Ovest e Vitinia a Est, a sud/ovest del GRA nel territorio del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Casal Bernocchi fa parte del piano particolareggiato di Zona "O" n. 45 - Malafede. La zona è collegata con la città di Roma e con il lido di Ostia mediante la fermata della stazione ferroviaria di Casal Bernocchi. Non è dotata d'infrastrutture nelle strette vicinanze. Il fabbricato dove è posto l'immobile oggetto di causa si sviluppa su tre piani oltre al piano terra adibito a garage. La struttura è in muratura e la superficie esterna è rivestita da intonaco tintecciato di colore chiaro. L'edificio esternamente e internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada tramite due gradini si accede al portone d'ingresso all'edificio in materiale metallico e vetro. Dal portone si entra nell'androne dove tramite il solo corpo scala si raggiungono i piani. Il corpo scala è costituito da gradini rivestiti in materiale tipo marmo, pareti tintecciato a due colori e ringhiera in ferro. Ai mezzi piani sono collocate finestre con apertura a vasistas che garantiscono buona illuminazione e areazione al corpo scala. Il fabbricato è dotato d'impianto citofonico. Sono stati indetti vari sopralluoghi (Vedi allegato B) due andati a vuoto in data 6 marzo 2025 e 17 marzo 2025, due con il fabbro per cambio serratura e l'altro per consentire di asportare beni personali al pignorato in data 16 luglio 2025 e 28 luglio 2025 e ultimo sopralluogo in data 04/09/2025 giorno in cui la sottoscritta ha potuto effettuare rilievo grafico e fotografico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Vincia Ondato l'immobile oggetto di stima si presentava in buone condizioni, parzialmente arredato e con oggetti vari e rifiuti disseminati nell'appartamento. L'immobile è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno/a.c., camera 1, bagno e camera 2. E' dotato di un balcone su cui affacciano tutti i locali a eccezione della camera 2.		
Stato di occupazione:	Libero		