

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Russo Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 851/2024 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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 851/2024 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.462,00	35



Inquadramento territoriale Google maps

All'udienza del 10/04/2025, il sottoscritto Arch. Russo Riccardo, con studio in Piazza Perin del Vaga, 4 - 00196 - Roma (RM), email archriccardorusso@gmail.com, PEC r.russo@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giuseppe Bressani n.5, scala Unica, interno 2B, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°78'64.8"N 12°37'64.6"E)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Roma, Municipio X, quartiere periferico di Acilia, in Via Francesco Giuseppe Bressani n. 5, piano secondo, interno 2B.

L'edificio di cui l'unità fa parte è inserito in un ambito insediativo periferico della zona sud-occidentale del territorio comunale, tra il quartiere di Acilia e l'entroterra del litorale romano. L'area presenta prevalente destinazione residenziale, con tessuto edilizio a bassa e media densità abitativa, costituito principalmente da palazzine di edilizia economica e popolare e da villini a schiera di più recente realizzazione. Pur a prevalente uso residenziale, la zona è servita dai principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali, istituti scolastici, servizi pubblici e privati, nonché strutture sportive e ricreative.

La viabilità principale è assicurata da via Acilia e via Ostiense, asse di collegamento Roma-Ostia. Il trasporto pubblico è garantito dalla linea ferroviaria Roma-Lido e da linee autobus urbane ed extraurbane.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato realizzato tra il 1977 ed il 1981, come risulta dalla domanda di condono, con struttura in cemento armato e articolato su n. 4 piani fuori terra: piano terreno adibito ad attività commerciali e piani superiori destinati ad uso residenziale.

Il piazzale sottostante il fabbricato è pavimentato in conglomerato bituminoso, privo di elementi di finitura e sistemazioni accessorie; da esso si accede, mediante scala esterna, al vano scala comune a servizio delle unità residenziali. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo; lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi sufficiente, ma con interventi di manutenzione da svolgersi.

L'unità immobiliare deriva dal frazionamento di un'unica unità originaria. Alla data del sopralluogo, si compone di ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno; dispone inoltre di n. 2 balconi.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in parquet, ad eccezione del bagno, rivestito con piastrelle ceramiche di colore azzurrino e bianco. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; non sono stati rilevati fenomeni di umidità, condensa, distacchi o muffe.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di tapparelle di tipo avvolgibile; lo stato di manutenzione degli stessi è appena sufficiente e necessitano di manutenzione. L'impianto elettrico è privo di certificazione, così come l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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





CONDOMINIO VIA F.G.BRESSANI



CONDOMINIO VIA F.G.BRESSANI



INGRESSO CONDOMINIO



VANO SCALA



VANO SCALA



VANO SCALA



INGRESSO



DISIMPEGNO



SOGGIORNO / A.C.



SOGGIORNO / A.C.



PARTICOLARE INFISSO



BAGNO



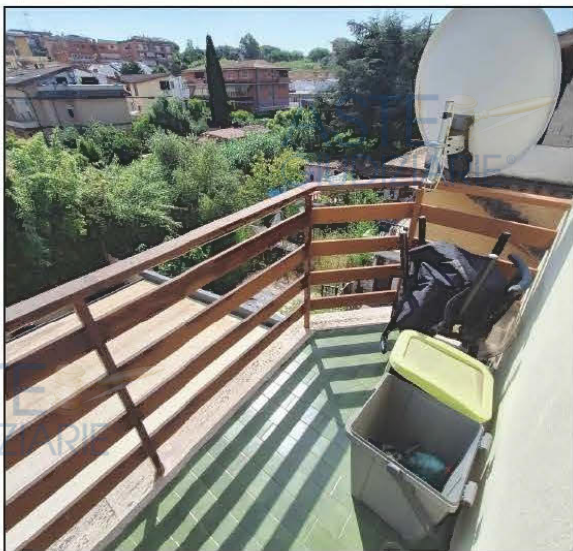
CAMERA SINGOLA



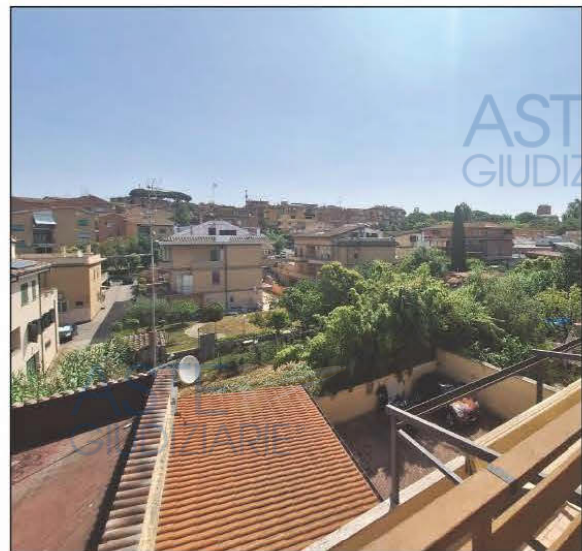
CAMERA SINGOLA



CAMERA MATRIMONIALE



BALCONE



VISUALE BALCONE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giuseppe Bressani n.5, scala Unica, interno 2B, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà1/1)

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

**** Omissis **** (Proprietà1/1)

CONFINI

L'Immobile confina a Nord con sub. 515, a Sud con sub. 523, ad Est con sub. 515, 518, 523, ad Ovest con vano scala del fabbricato ed altra Unità immobiliare interno 2A (Foglio 1108, P.lla 539, Sub.508).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,45 mq	66,35 mq	1	66,35 mq	2,90 m	SECONDO
Balcone scoperto	3,80 mq	4,05 mq	0,25	1,01 mq	0,00 m	SECONDO
Balcone scoperto	4,60 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				68,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 22/01/2000	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1108, Part. 539, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 2
Dal 22/01/2000 al 30/06/2003	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1108, Part. 539, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 2
Dal 30/06/2003 al 09/04/2004	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1108, Part. 539, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 2
Dal 09/04/2004 al 02/09/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1108, Part. 539, Sub. 509 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Piano 2
Dal 02/09/2008 al 05/02/2021	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1108, Part. 539, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2, Cons. 3,5 Piano 2
Dal 05/02/2021 al 02/01/2026	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1108, Part. 539, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 415,75 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1108	539	509	6	A2	4	3,5	69 mq	415,75 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue:

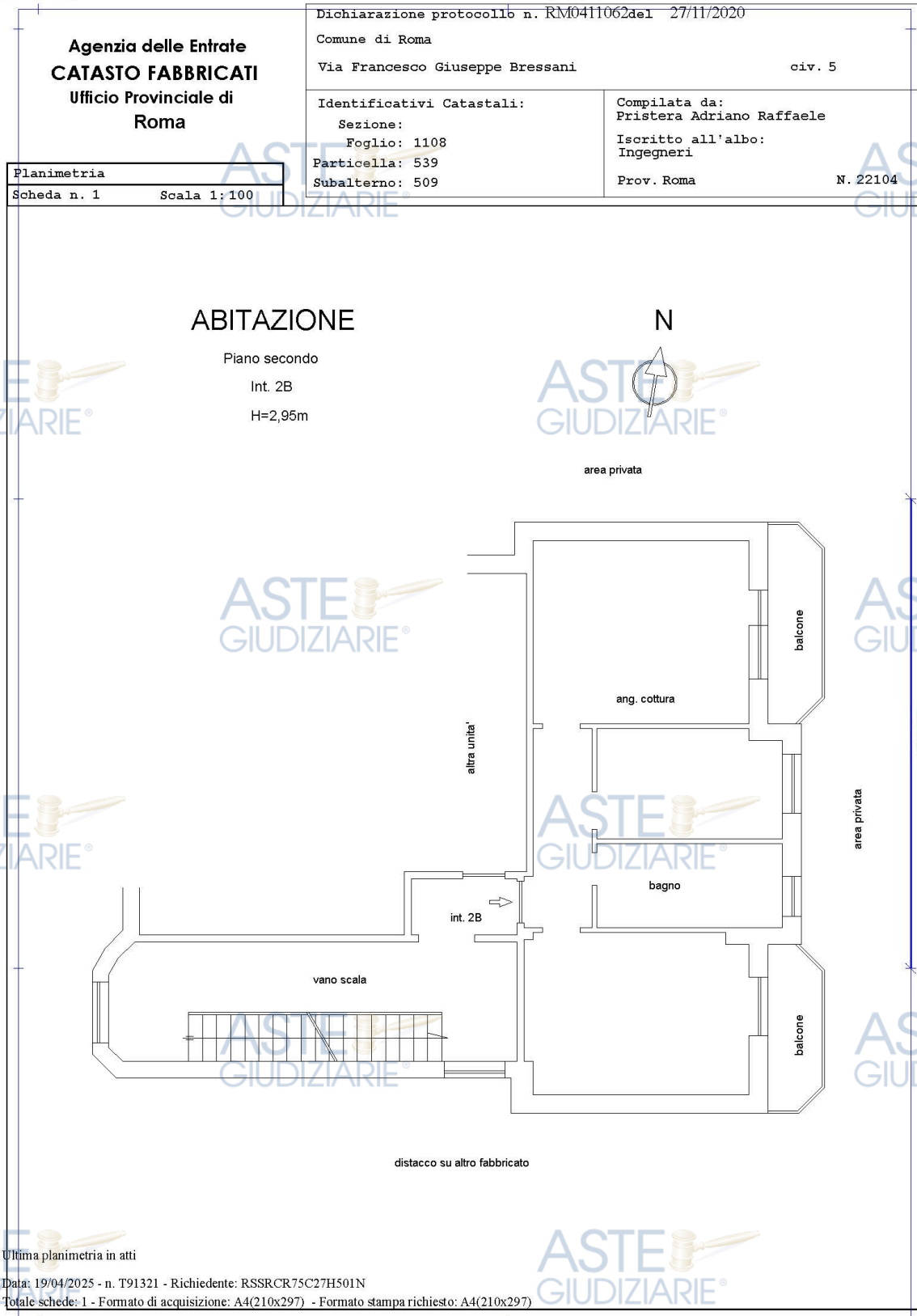
Foglio 1108, Particella 539, subalterno 509, zona censuaria 6, categoria A2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 415,75.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale (in atti dal 27/11/2020 - Protocollo n.RM0411062);



Estratto di mappa

Data: 19/04/2025 - n. T91321 - Richiedente: RSSRCR75C27H501N

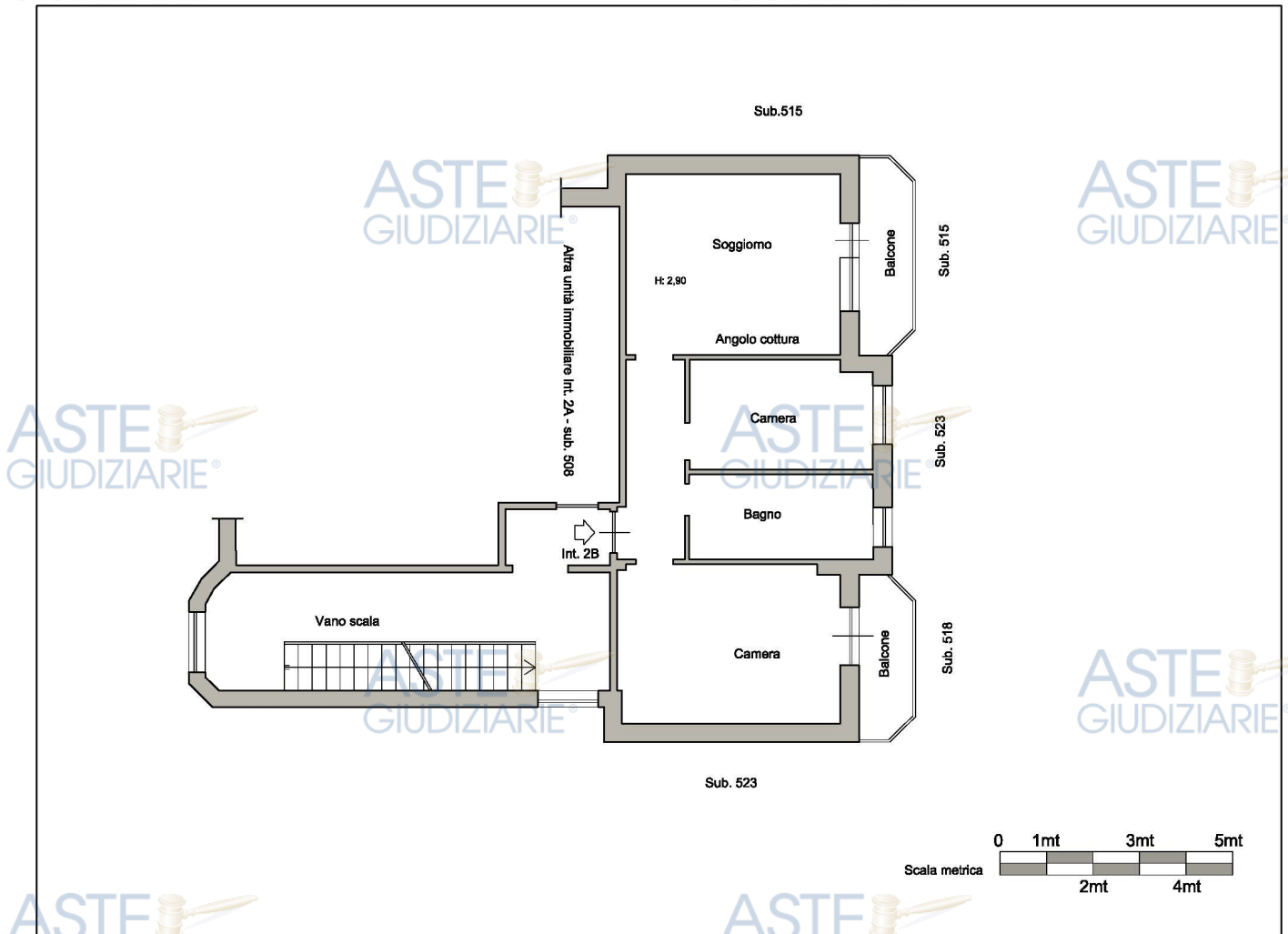


Ultima planimetria in atti

Data: 19/04/2025 - n. T91321 - Richiedente: RSSRCR75C27H501N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale ultima in atti



Planimetria dello stato dei luoghi

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente, con impianto elettrico non a norma.

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è in sufficiente stato manutentivo, con interventi di manutenzione da svolgersi.

PARTI COMUNI

Non è costituito un Condominio e non è presente un regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che regolino i rapporti tra i proprietari che abitano l'intero fabbricato e pertanto vi è una comproprietà sulle parti comuni come da legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'unità abitativa oggetto della presente procedura peritale è parte, risulta essere stato edificato tra il 1977 ed il 1981, come risulta dalla domanda di condono, e si presenta alla data del sopralluogo in uno stato conservativo appena sufficiente; si necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne.

Le caratteristiche dell'immobile in oggetto risultano le seguenti:

Esposizione: Est

Altezza interna utile: 2,90 mt

Struttura: cemento armato

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate di colore giallo. Si evincono evidenti segni di degrado dell'intonaco e della tinteggiatura, per cui necessitano di opere di manutenzione;

Pareti interne: risultano intonacate e tinteggiate prevalentemente in colore bianco o in tonalità tenui. Dall'ispezione visiva non emergono evidenti segni di degrado: l'intonaco appare privo di fenomeni di distacco e la tinteggiatura si presenta in discreto stato di conservazione;

Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è costituita da parquet, che necessita di manutenzione.

Nel bagno i rivestimenti sono realizzati con materiali in ceramico di colore bianco per le pareti e verdino per i pavimenti;

Infissi esterni: Infissi in legno con avvolgibili di colore grigio. Lo stato manutentivo degli infissi risulta appena sufficiente, in quanto si riscontrano fenomeni di degrado superficiale, con scrostamenti della finitura protettiva/lucida, prevalentemente sul lato esterno esposto agli agenti atmosferici; per cui necessitano di manutenzione.

Infissi interni: Porte tamburate di colore legno in stato manutentivo buono;

Impianto elettrico: Certificazione non pervenuta;

Impianto idrico: Certificazione non pervenuta;

Impianto termico: Autonomo a gas con caldaia per riscaldamento e acs installata sul balcone esterno della proprietà, radiatori in alluminio; certificazione non pervenuta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato - **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2003 al 02/09/2008	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Salaris	30/06/2003	9249	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
Dal 05/02/2021	****Omissis****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2021 al 19/01/2026	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale VISCA EVA LUCILLA	05/02/2021	2995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/02/2021



Reg. gen. 15635 - Reg. part. 2700

Importo: € 308.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 154.000,00



Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 08/08/2024

Reg. gen. 103916 - Reg. part. 78016

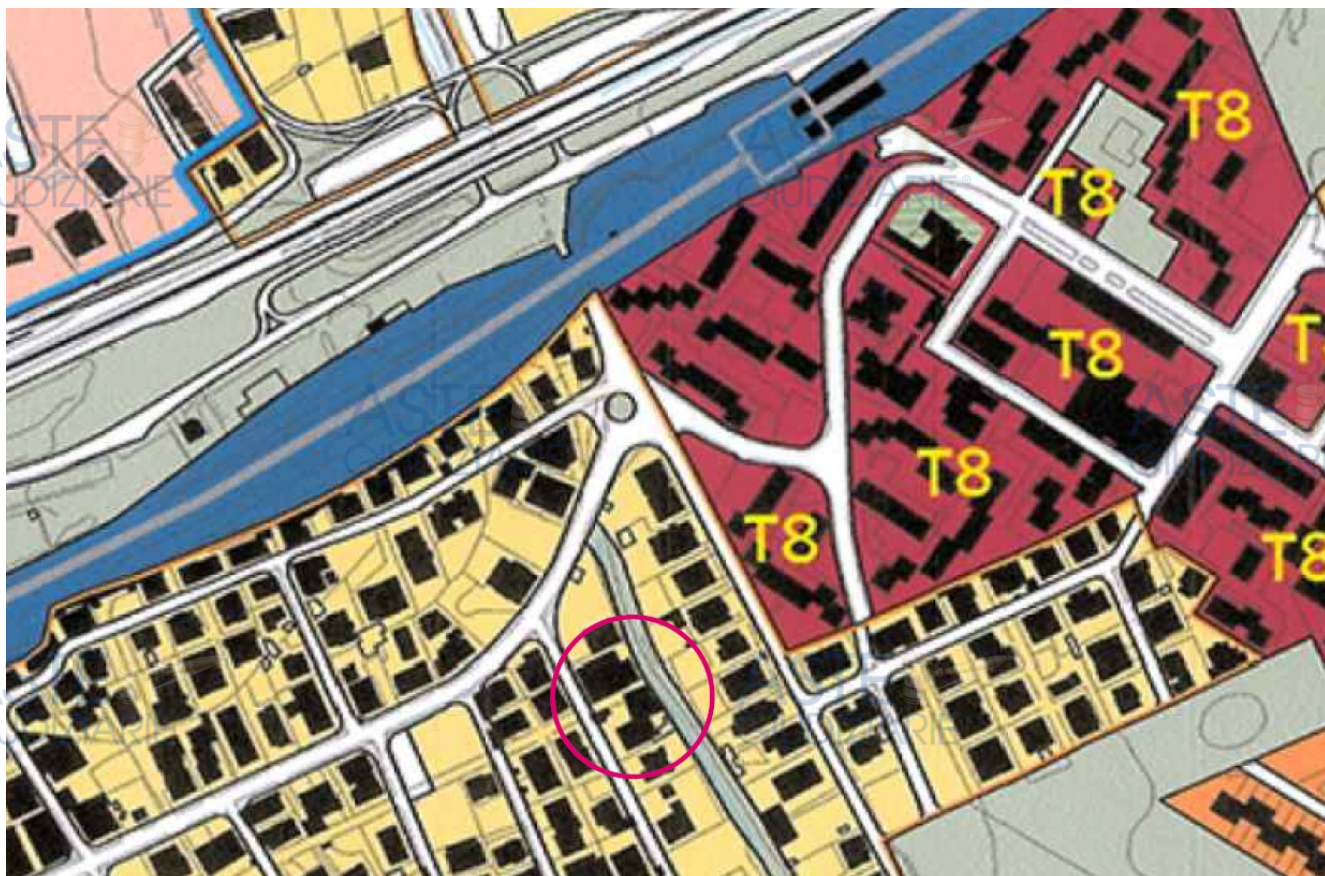
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



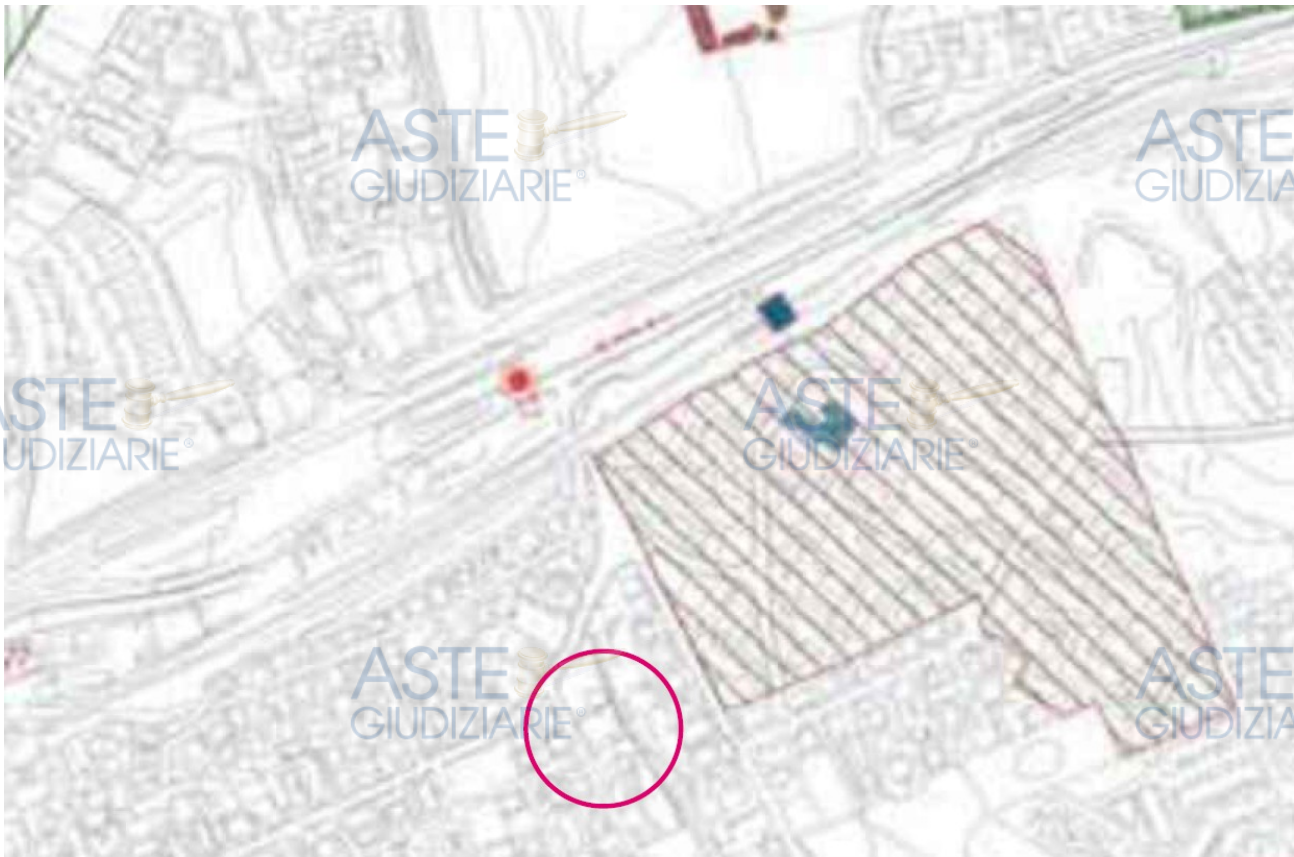
Il P.R.G. vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, così come disposto alle norme tecniche di attuazione del PRG all'art. 56 "Definizioni, obiettivi e componenti", all'art. 57 "Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali" e all'art. 62 "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita".



Stralcio P.R.G. - Città della trasformazione

CARTA PER LA QUALITA' (tav. G1, Foglio 24): Nessuna prescrizione



ASTE GIUDIZIARIE®
Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: Nessuna prescrizione.
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

P.T.P.R. Piano Territoriale

Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI: - aree urbanizzate del PTPR



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo tra il 1977 ed il 1981, come risulta dalla domanda di condono presentata, al Comune di Roma, con prot.n.96112/001 del 11 maggio 1987; a seguito della succitata domanda, in data 17 febbraio 1998 è stata rilasciata, relativamente all'interno 2, Concessione Edilizia in Sanatoria n.91889;

Il suddetto appartamento int.2 è stato poi frazionato in due unità (interni 2a e 2b) e per tale frazionamento è stata presentata, al Comune di Roma - Dipartimento IX - Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 15 dicembre 2003 prot.n.77155.

L'elaborato grafico di progetto allegato alla D.I.A. dell'interno 2b, oggetto della presente perizia, è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dei balconi: nell'ante operam ne sono presenti due mentre nel post operam i due balconi risultano uniti con un ampliamento a formarne uno unico; in realtà, allo stato attuale, i balconi sono rimasti due come nell'ante operam.

L'ultima planimetria catastale depositata in atti è conforme allo stato dei luoghi.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 4 febbraio 2021 e protocollato al n. 111640 dall'Ing.Giuseppe Russo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 25423; Tale certificazione risulta allegata all'atto di provenienza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

REGOLARIZZAZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI:

Come si può evincere dal confronto degli stralci sopra esposti sussistono alcune difformità tra la planimetria allegata alla D.I.A. e lo stato attuale dell'immobile.

Alla luce di quanto detto, rilevate le difformità sopra descritte, lo scrivente ritiene opportuno precisare che per la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile de-quo, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, per un costo totale di € 3.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Prot. n° 000096112
Anno 87

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 91889

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale Registrata il 11/05/87
al n° di Prot. 87/000096112/001 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq. 128,35
sull'immobile sito in ROMA VIA FRANCESCO GIUSEPPE BRESSANI 5 PIANO 2 INT.2

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per l. 2.184.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per l. 3.236.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per l. 151.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 318
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6/12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80/15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia e sottosta ai sensi dello art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
24 FEB. 1998
N° 31801
Fasc.

RILASCIA

Al Sig.
con domicilio in

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° PART.N.450611

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq. 113,60 Non Residenziale mq. 24,59

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 17/02/1998

L'addetto alla consegna
~~ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO~~

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

Concessione edilizia in sanatoria

1. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

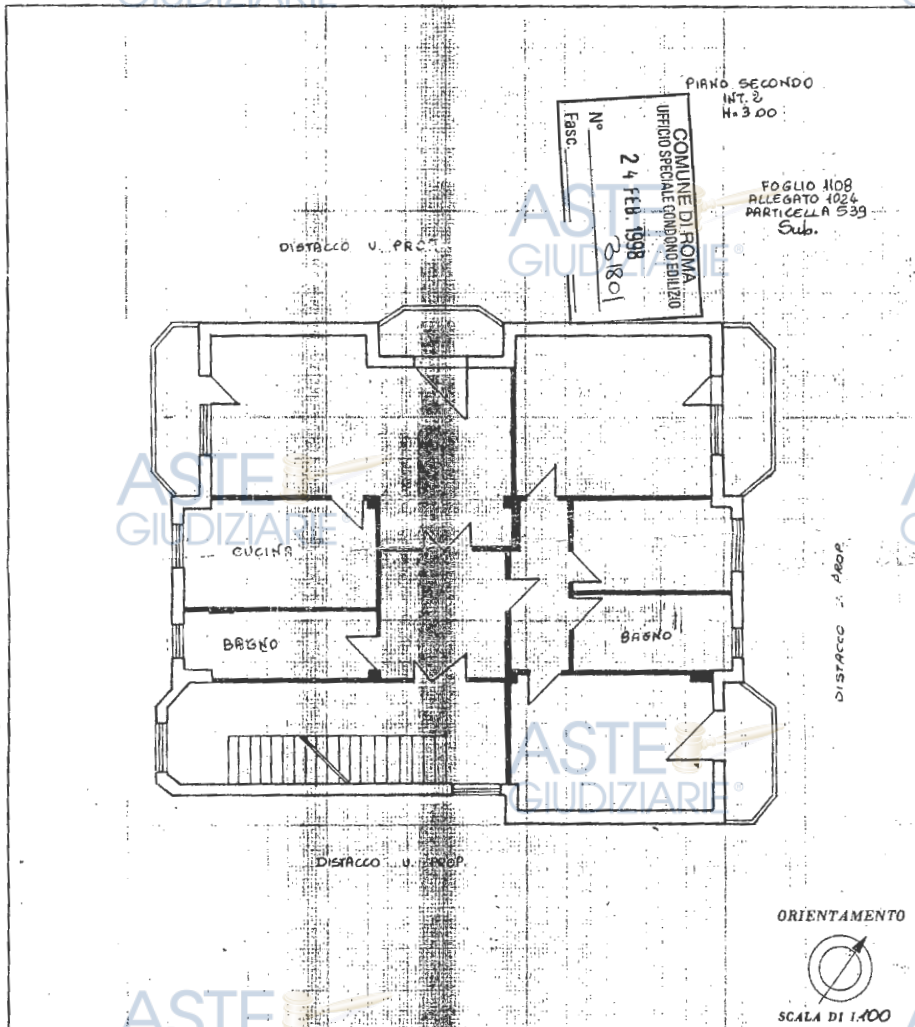
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1998, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via FRANCESCO GIUSEPPE BRESSANI, 4

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. N° _____
 Io sottoscritto ING. INNOCENZI LUIGI
 iscritto nell'Albo de ING. INNOCENZI LUIGI della
 Provincia di Roma al N° 8985 dichiaro che
 la presente planimetria è conforme a quella
 depositata presso il N.C.E.U. del Comune di Roma

Compilata dal GEOM. GIANCARLO
INNOCENZI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI
 della Provincia di ROMA
 DATA _____
 Firma: _____

[Handwritten Signature]

Planimetria allegata alla Concessione edilizia in sanatoria

COMUNE DI ROMA		
DIPARTIMENTO IX		
POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N.	77155	
DEL	15-XII-03	
U.O.	N. All.	N. Tav.

COMUNE DI ROMA

IX DIPARTIMENTO 2° U.O.

Edilizia Privata - V.le Civiltà del Lavoro n° 10

00144 Roma

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 22 D.P.R. 380/01

Il sottoscritto [redacted] residente a [redacted], in qualità di
proprietario dell'immobile oggetto della presente richiesta e distinto in Catasto al Foglio catastale 1108, part.IIa n° 539,

CHIEDE

L'esame del progetto allegato in copia per il rilascio del permesso di costruire

A tal fine dichiara:

- Di aver nominato Progettista e Direttore di lavori il Geom. [redacted], residente in [redacted]
[redacted] C.F. [redacted], iscritto all'albo professionale dell'Ordine dei Geometri
della Provincia di Roma al n° [redacted]

- Si allegano alla presente:

atto di proprietà
n° 4 copie elaborati grafici del progetto
n° 2 copie della Relazione Tecnica dell'intervento
perizia sul costo di costruzione
ricevuta del versamento degli oneri concessori

Roma, 23.10.2003

Per accettazione dell'incollato:

D.I.A. Frazionamento immobile interno 2

-----PLANIMETRIE POST OPERAM-----



Appartamento Int. 2/B

Planimetria post operam allegata alla D.I.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è costituito un Condominio e non è presente un regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che regolino i rapporti tra i proprietari che abitano l'intero fabbricato e pertanto vi è una comproprietà sulle parti comuni come da legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giuseppe Bressani n.5, scala Unica, interno 2B, piano 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Roma, Municipio X, quartiere periferico di Acilia, in Via Francesco Giuseppe Bressani n. 5, piano secondo, interno 2B. L'edificio di cui l'unità fa parte è inserito in un ambito insediativo periferico della zona sud-occidentale del territorio comunale, tra il quartiere di Acilia e l'entroterra del litorale romano. L'area presenta prevalente destinazione residenziale, con tessuto edilizio a bassa e media densità abitativa, costituito principalmente da palazzine di edilizia economica e popolare e da villini a schiera di più recente realizzazione. Pur a prevalente uso residenziale, la zona è servita dai principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali, istituti scolastici, servizi pubblici e privati, nonché strutture sportive e ricreative. La viabilità principale è assicurata da via Acilia e via Ostiense, asse di collegamento Roma-Ostia. Il trasporto pubblico è garantito dalla linea ferroviaria Roma-Lido e da linee autobus urbane ed extraurbane. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato realizzato tra il 1977 ed il 1981, come risulta dalla domanda di condono, con struttura in cemento armato e articolato su n. 4 piani fuori terra: piano terreno adibito ad attività commerciali e piani superiori destinati ad uso residenziale. Il piazzale sottostante il fabbricato è pavimentato in conglomerato bituminoso, privo di elementi di finitura e sistemazioni accessorie; da esso si accede, mediante scala esterna, al vano scala comune a servizio delle unità residenziali. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo; lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi sufficiente, ma con interventi di manutenzione da svolgersi. L'unità immobiliare deriva dal frazionamento di un'unica unità originaria. Alla data del sopralluogo, si compone di ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno; dispone inoltre di n. 2 balconi. Le pavimentazioni interne sono realizzate in parquet, ad eccezione del bagno, rivestito con piastrelle ceramiche di colore azzurrino e bianco. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; non sono stati rilevati fenomeni di umidità, condensa, distacchi o muffe. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di tapparelle di tipo avvolgibile; lo stato di manutenzione degli stessi è appena sufficiente e necessitano di manutenzione.

L'impianto elettrico è privo di certificazione, così come l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1108, Part. 539, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 137.180,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

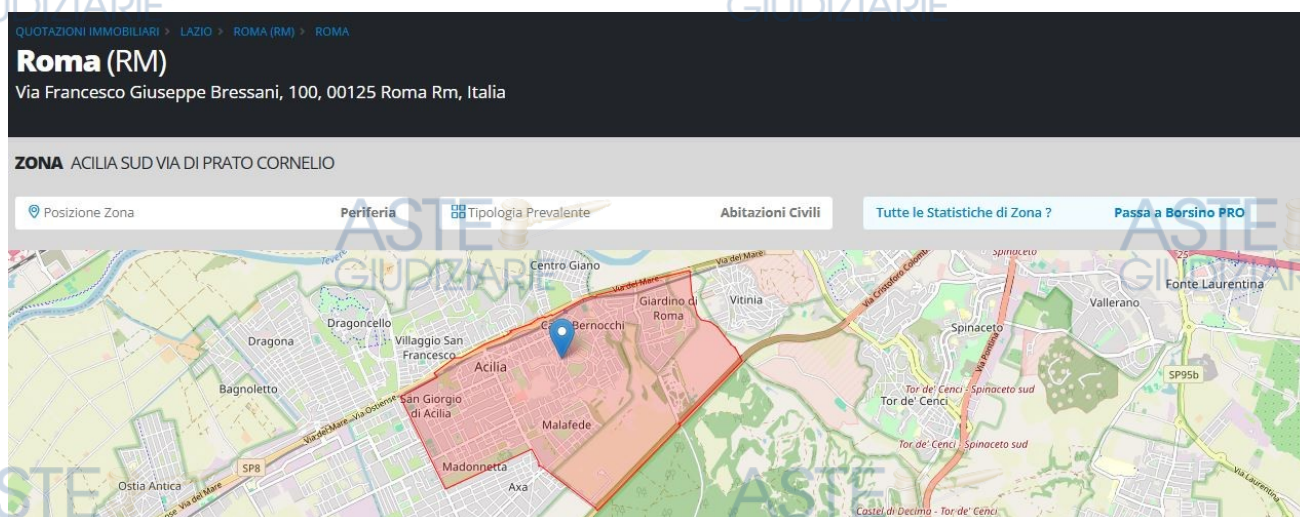
Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
2. OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Annunci sul sito specializzato Immobiliare.it: "Salerno Immobiliare", "Privato", "Property Dev".

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, via Francesco Bressani n.5, Periferia Acilia Sud - 00125

Tipologia immobile: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore medio: 2.112,00 euro/mq



 **Abitazioni** in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.959	Valore medio Euro 2.439	Valore massimo Euro 2.920	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

 **Abitazioni** in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 1.695	Valore medio Euro 2.112	Valore massimo Euro 2.529	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

 **Abitazioni** in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.513	Valore medio Euro 1.811	Valore massimo Euro 2.110	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

 **Ville & Villini**
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 1.553	Valore medio Euro 1.961	Valore massimo Euro 2.369	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana: Acilia - Codice Zona E33, Microzona 222

Abitazioni di tipo civile: €/mq Valore min 1.900 - Valore MAX 2.500 = Valore medio 2.200,00 euro /mq



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ACILIA%20SUD%20(VIA%20DI%20PRATO%20CORNELIO)

Codice zona: E33

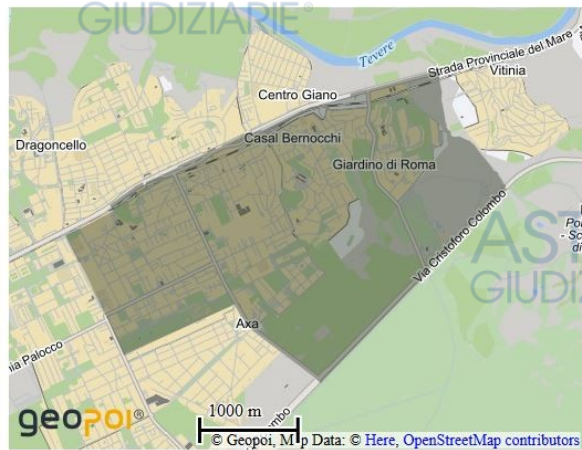
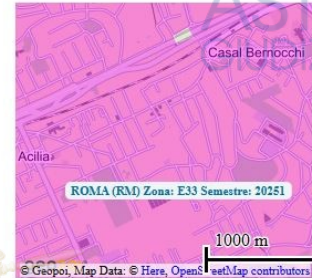
Microzona: 222

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1900	2500	L	10	13,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2250	L	8,5	12	L
Box	Normale	800	1150	L	5	7,3	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	4	6	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	8,5	12	L

via Francesco Bressani n.5



- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie Immobiliari "Salerno Immobiliare", "Property Dev" siti di annunci immobiliari, Immobiliare.it, privati) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Appartamento paragonabile n.1: € 189.000 / 100 mq = €/mq 1.890,00



ASTE GIUDIZIARIE®

22 Foto
Video



Trilocale via Stezzano, Acilia, Roma
Roma • Acilia • Via Stezzano

ASTE GIUDIZIARIE®

€ 179.000
€189.000 (-5,3%)

3 locali

100 m²

1 bagno

Piano 1

No Ascensore

Balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Appartamento paragonabile n.2: € 146.000 / 93 mq = €/mq 1.569,89



Trilocale via Michele Barbi 10, Casal Bernocchi, Roma
Roma • Casal Bernocchi • Via Michele Barbi

€ 146.000

3 locali

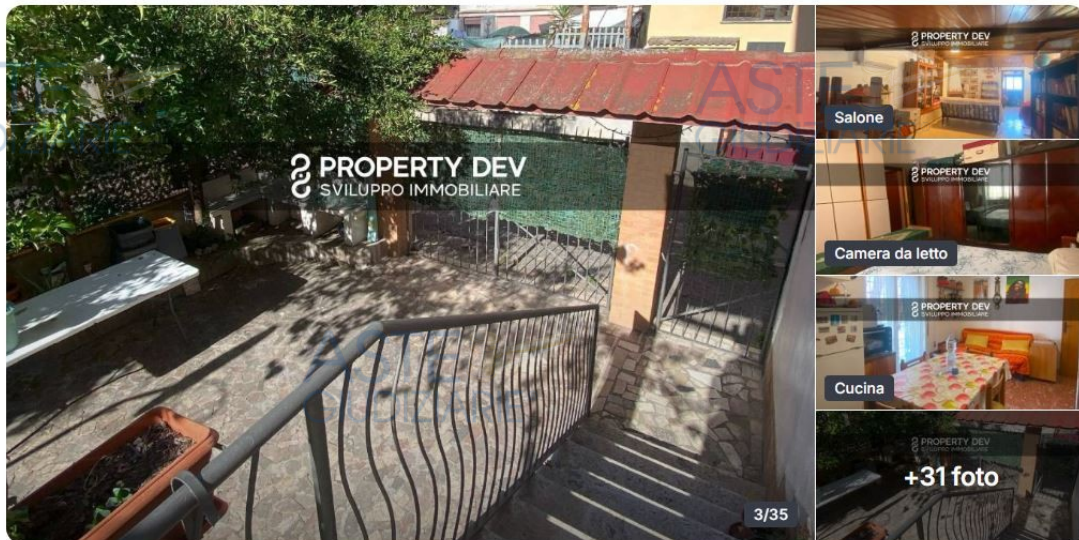
93 m²

1 bagno

Piano 1

Ascensore

Appartamento paragonabile n.3: € 198.000 / 95,00 mq = €/mq 2.084,21



35 Foto

2 Planimetrie

Virtual Tour

Video



Trilocale via Angelo Zottoli 22, Acilia, Roma
Roma • Acilia • Via Angelo Zottoli

€ 198.000

3 locali

95 m²

2 bagni

Piano 1

No Ascensore

Balcone

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n.1 + Valore paragonabile n.2 + Valore paragonabile n.3)/3 - (€/mq 1.890,89+ €/mq 1.569,00+ €/mq 2.084,21/ 3 = €/mq 1.847,73

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 (€/mq 2.112,00 + €/mq 2.200,00 + €/mq 1.847,73) / 3 = €/mq 2.053,24 arrotondato a €/mq 2.000,00

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Giuseppe Bressani n.5, scala Unica, interno 2B, piano 2	68,59 mq	2.000,00 €/mq	€ 137.180,00	100,00%	€ 137.180,00
				Valore di stima:	€ 137.180,00

Valore di stima: € 137.180,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite C.I.L.A. in sanatoria	3.000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Valore finale di stima: € 120.462,00

Nessuna

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 23/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Russo Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Inquadramento territoriale Google maps
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Planimetria allegata alla Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ D.I.A.
- ✓ Planimetria allegata alla D.I.A.
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Elaborato planimetrico catastale d'insieme
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Quotazioni immobiliari

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giuseppe Bressani n.5, scala Unica, interno 2B, piano 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Roma, Municipio X, quartiere periferico di Acilia, in Via Francesco Giuseppe Bressani n. 5, piano secondo, interno 2B. L'edificio di cui l'unità fa parte è inserito in un ambito insediativo periferico della zona sud-occidentale del territorio comunale, tra il quartiere di Acilia e l'entroterra del litorale romano. L'area presenta prevalente destinazione residenziale, con tessuto edilizio a bassa e media densità abitativa, costituito principalmente da palazzine di edilizia economica e popolare e da villini a schiera di più recente realizzazione. Pur a prevalente uso residenziale, la zona è servita dai principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali, istituti scolastici, servizi pubblici e privati, nonché strutture sportive e ricreative. La viabilità principale è assicurata da via Acilia e via Ostiense, asse di collegamento Roma-Ostia. Il trasporto pubblico è garantito dalla linea ferroviaria Roma-Lido e da linee autobus urbane ed extraurbane. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato realizzato tra il 1977 ed il 1981, come risulta dalla domanda di condono, con struttura in cemento armato e articolato su n. 4 piani fuori terra: piano terreno adibito ad attività commerciali e piani superiori destinati ad uso residenziale. Il piazzale sottostante il fabbricato è pavimentato in conglomerato bituminoso, privo di elementi di finitura e sistemazioni accessorie; da esso si accede, mediante scala esterna, al vano scala comune a servizio delle unità residenziali. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo; lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi sufficiente, ma con interventi di manutenzione da svolgersi. L'unità immobiliare deriva dal frazionamento di un'unica unità originaria. Alla data del sopralluogo, si compone di ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno; dispone inoltre di n. 2 balconi. Le pavimentazioni interne sono realizzate in parquet, ad eccezione del bagno, rivestito con piastrelle ceramiche di colore azzurrino e bianco. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; non sono stati rilevati fenomeni di umidità, condensa, distacchi o muffe. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di tapparelle di tipo avvolgibile; lo stato di manutenzione degli stessi è appena sufficiente e necessitano di manutenzione. L'impianto elettrico è privo di certificazione, così come l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1108, Part. 539, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, così come disposto alle norme tecniche di attuazione del PRG all'art. 56 "Definizioni, obiettivi e componenti", all'art. 57 "Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali" e all'art. 62 "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". CARTA PER LA QUALITA' (tav. G1, Foglio 24): Nessuna prescrizione Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: Nessuna prescrizione. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: - aree urbanizzate del PTPR

Prezzo base d'asta: € 120.462,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 851/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.462,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Giuseppe Bressani n.5, scala Unica, interno 2B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1108, Part. 539, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	68,59 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente, con impianto elettrico non a norma. L'edificio, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è in sufficiente stato manutentivo, con interventi di manutenzione da svolgersi.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Roma, Municipio X, quartiere periferico di Acilia, in Via Francesco Giuseppe Bressani n. 5, piano secondo, interno 2B. L'edificio di cui l'unità fa parte è inserito in un ambito insediativo periferico della zona sud-occidentale del territorio comunale, tra il quartiere di Acilia e l'entroterra del litorale romano. L'area presenta prevalente destinazione residenziale, con tessuto edilizio a bassa e media densità abitativa, costituito principalmente da palazzine di edilizia economica e popolare e da villini a schiera di più recente realizzazione. Pur a prevalente uso residenziale, la zona è servita dai principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali, istituti scolastici, servizi pubblici e privati, nonché strutture sportive e ricreative. La viabilità principale è assicurata da via Acilia e via Ostiense, asse di collegamento Roma-Ostia. Il trasporto pubblico è garantito dalla linea ferroviaria Roma-Lido e da linee autobus urbane ed extraurbane. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato realizzato tra il 1977 ed il 1981, come risulta dalla domanda di condono, con struttura in cemento armato e articolato su n. 4 piani fuori terra: piano terreno adibito ad attività commerciali e piani superiori destinati ad uso residenziale. Il piazzale sottostante il fabbricato è pavimentato in conglomerato bituminoso, privo di elementi di finitura e sistemazioni accessorie; da esso si accede, mediante scala esterna, al vano scala comune a servizio delle unità residenziali. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo; lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi sufficiente, ma con interventi di manutenzione da svolgersi. L'unità immobiliare deriva dal frazionamento di un'unica unità originaria. Alla data del sopralluogo, si compone di ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno; dispone inoltre di n. 2 balconi. Le pavimentazioni interne sono realizzate in parquet, ad eccezione del bagno, rivestito con piastrelle ceramiche di colore azzurrino e bianco. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; non sono stati rilevati fenomeni di umidità, condensa, distacchi o muffe. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di tapparelle di tipo avvolgibile; lo stato di manutenzione degli stessi è appena sufficiente e necessitano di manutenzione. L'impianto elettrico è privo di certificazione, così come l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato - **** Omissis ****		