

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 874/2024 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®



## 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 .....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 6  |
| Stato di occupazione .....   | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 9  |
| Normativa urbanistica .....  | 10 |
| Regolarità edilizia .....  | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 11 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 874/2024 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 467.815,00</b> .....        | 16 |

All'udienza del 03/04/2025, 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 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bernardo Blumenstihl, 71, edificio unico, interno 9, piano Primo

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bernardo Blumenstihl n. 71, strada perpendicolare alla Via Camilluccia - sita nel Suburbio XI Della Vittoria - fa parte del Municipio XIV di Roma Capitale (Vedi allegato A). 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, sanitarie e ospedaliere e aree a verde. In Via Bernardo Blumenstihl al civico 71 è posto l'immobile oggetto di causa. Dalla strada superati alcuni gradini si accede al piano rialzato dove un portone in legno e vetro permette l'ingresso a un primo androne da cui si accede, tramite un portone in legno e vetro, al secondo androne dove sono collocate le scale e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in muratura, pareti intonacate e pareti con finestre alcune con apertura a vasistas che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su sei piani dal piano seminterrato, dove sono distribuiti i box auto, all'attico. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è intonacata. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontalini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al primo piano (secondo catastale), interno 9. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano il 26/05/2024 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, ripostiglio, disimpegno, bagno 1, camera 1 con balcone 2, camera 2 con cabina armadio e bagno 2.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bernardo Blumenstihl, 71, edificio unico, interno 9, piano Primo

#### 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
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Concessione Edilizia e Abitabilità
- Archivio Notarile: Atto di Compravendita

## 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 8, interno 10, corpo scala, chiostrina, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 113,00 mq        | 130,00 mq        | 1            | 130,00 mq                | 3,00 m  | Primo |
| Balcone                               | 9,65 mq          | 10,15 mq         | 0,30         | 3,04 mq                  | 3,00 m  | Primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 133,04 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 133,04 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 113,00 così suddivisa: ingresso mq. 14,50, ripostiglio mq. 0,95, salone mq. 31,00, ripostiglio mq. 7,20, cucina mq. 9,90, disimpegno mq. 7,20, bagno 1 mq. 3,90, camera 1 mq. 13,40, camera 2 mq. 15,35, cabina armadio mq. 2,90 e bagno 2 mq. 6,70. Inoltre, l'appartamento è dotato di due balconi dove affacciano nel balcone 1 il salone e la cucina e nel balcone 2 la 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.

Alla superficie commerciale dei balconi si è applicato il coefficiente 0,3.

La superficie commerciale è pari a mq. 133,04 arrotondata a mq. 133,00.

Nella Visura storica catastale dell'immobile la superficie catastale corrisponde a mq. 157,00.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 26/10/1988 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 386, Part. 327, Sub. 6, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6 Vani<br>Rendita € 2,42<br>Piano 2                                    |
| Dal 26/10/1988 al 02/07/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 386, Part. 327, Sub. 6, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6 Vani<br>Rendita € 1.456,41<br>Piano 2                                |
| Dal 02/07/1999 al 15/03/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 386, Part. 327, Sub. 6, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6 Vani<br>Rendita € 1.456,41<br>Piano 2                                |
| Dal 15/03/2007 al 06/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 386, Part. 327, Sub. 6, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6 Vani<br>Superficie catastale 157 mq<br>Rendita € 1.456,41<br>Piano 2 |

Piano primo, secondo catastale

Dal 30/06/1987 al 26/10/1988

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*

Via Bernardo Blumenstihl n. 71 interno 9 Piano 2

Dal 26/10/1988 al 02/07/1999

Via Bernardo Blumenstihl n. 71 interno 9 Piano 2

Dati derivanti da:

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Atto del 26/10/1988 Pubblico ufficiale Torina Sede Roma Repertorio n. 11417 – PU Sede Roma Registrazione Volume 2 n. 51421 registrato in data 14/11/1988 – Donazione Voltura n. 13898.1/1992 – Pratica n. 981791 in atti dal 17/10/2001

Dal 02/07/1999 al 15/03/2007

Via Bernardo Blumenstihl n. 71 interno 9 Piano 2

Dati derivanti da:

Variazione Toponomastica del 17/11/2004 Pratica n. RM0844479 in atti dal 17/11/2004 Variazione di Toponomastica (n. 86025.1/2004)

Variazione del 19/10/2006 Pratica n. RM0804088 in atti dal 15/10/2006 Variazione per presentazione planimetria mancante (n. 108208.1/2006)

Atto del 02/07/1999 Pubblico ufficiale Antonelli Vincenzo Sede Roma Repertorio n. 48723 – Compravendita Trascrizione n. 33154.1/1999 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 23/10/2000

Dal 15/03/2007 al 06/05/2025

Via Bernardo Blumenstihl n. 71 interno 9 Piano 2

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie  
Atto del 15/03/2007 Pubblico ufficiale Perrotta Giancarlo Sede Roma Repertorio n. 75201 – Compravendita  
Nota presentata con Modello Unico n. 23407.1/2007 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 09/04/2007

Visura storico catastale del 06/05/2025 (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 |
|                         | 386    | 327   | 6    | 4                   | A2        | 3      | 6 Vani      | 157 mq               | 1456,41 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento, intestato all'esecutata, risulta regolarmente accatastato e non conforme all'unica rappresentazione grafica reperita consistente nella planimetria catastale (Vedi allegato D) per diversa distribuzione interna e chiusura di loggia per realizzazione di nuovo bagno, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato E).

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che in seguito alla richiesta del progetto al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ufficio Archivio nel fascicolo consegnato alla sottoscritta non erano presenti le tavole di progetto, ma solo parte della documentazione cartacea. Per cui, in seguito alla richiesta della sottoscritta è stata inviata dal suddetto Dipartimento Attestazione di Irreperibilità (Vedi allegato F).

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in buono stato conservativo e manutentivo.

## PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di causa si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente arredato e composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, ripostiglio, disimpegno, bagno 1, camera 1 con balcone 2, camera 2 con cabina armadio e bagno 2 (Vedi allegato G).

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

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in tipo parquet.

Le pareti sono tinteggiate a tempera o a smalto a eccezione di parte delle pareti dell'ingresso e del salone rivestite in legno laccato bianco. Le pareti del bagno 2 sono tinteggiate a smalto e presentano in generale segni di scrostatura della tinta.



L'altezza interna è di circa mt. 3,00. Il soffitto è in parte controsoffittato con all'interno posizionati faretti per l'illuminazione e tubazioni per l'aria condizionata.

Gli infissi sono costituiti da profilati in alluminio e vetro con serrande elettriche. Nell'immobile le finestre sono di diverso tipo e dimensioni: finestre a una o due ante, porte finestre a una o due ante, finestre scorrevoli, finestre a vasistas e a bilico verticale.

La porta d'ingresso è blindata rivestita internamente con la stessa modanatura della boiserie dell'ingresso. Le porte interne sono in legno bianco del tipo scrigno a eccezione della porta della cucina verso il disimpegno in legno bianca a un'anta e della porta a un'anta del ripostiglio mimetizzata nella boiserie dell'ingresso.

Gli impianti sono tutti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è a gas autonomo con caldaia posizionata nel balcone, con radiatori in alluminio e termo arredi nei bagni. La caldaia a gas è utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

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

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/07/1999 al 03/07/1999 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Antonelli Vincenzo                               | 02/07/1999 | 48723         |             |
|                              |                   | Trascrizione                                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 | 03/07/1999 | 53985         | 33154       |
|                              |                   | Registrazione                                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/1999 al 05/04/2007 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Perrotta Giancarlo                               | 15/03/2007 | 75201         | 23947       |
|                              |                   | Trascrizione                                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 | 05/04/2007 | 69889         | 23407       |
|                              |                   | Registrazione                                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|                              |                   |  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 05/04/2007 al 20/04/2018 | **** Omissis **** | Atto per causa di Morte - Accettazione tacita eredità      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Torina Simonetta   | 26/10/1988 | 11417         |             |
|                              |                   | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1           | 20/04/2018 | 45193         | 32022       |
|                              |                   | Registrazione  |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |  |            |               |             |
|                              |                   |  |            |               |             |
| Dal 20/04/2018 al 30/04/2018 | **** Omissis **** | Atto per causa di morte - Accettazione tacita dell'eredità |            |               |             |
|                              |                   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Antonelli Vincenzo   | 02/07/1999 | 48723         |             |
|                              |                   | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1           | 30/04/2018 | 48238         | 34178       |
|                              |                   | Registrazione  |            |               |             |
|                              |                   | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |  |            |               |             |
|                              |                   |  |            |               |             |

Dal 03/07/1999 al 03/07/1999

Trascritta il 03/07/1999 RG 53985 RP 33154

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Antonelli Vincenzo

Repertorio n. 48723 del 02/07/1999

A favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*

regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 15/03/2007

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*

dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 15/03/2007

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

pari a 1/4 di piena proprietà appartamento

Dal 03/07/1999 al 05/04/2007

Trascritta il 05/04/2007 RG 69889 RP 23407

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Perrotta Giancarlo

Repertorio n. 75201/23947 del 15/03/2007

A favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*

proprietà 1/2 in

proprietà 1/2 in regime di comunione

avente per oggetto quota



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*  
di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 15/03/2007  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*  
dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 15/03/2007

proprietà 1/2 in regime

proprietà 1/2 in regime di comunione

Dal 05/04/2007 al 20/04/2018

Trascritta il 20/04/2018 RG 45193 RP 32122

Atto per causa di morte – Accettazione tacita dell'eredità

Pubblico Ufficiale Torina Simonetta

Repertorio n. 11417 del 26/10/1988

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

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

deceduta il \*\*\*

avente per oggetto quota pari a 1/4 di piena proprietà appartamento

Nel quadro D si legge che si trascrive Atto di Accettazione tacita dell'eredità da parte della figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da Atto di Donazione rogato dal notaio Simonetta Torina in data 26/10/1988 rep. n. 11417 trascritto in data 16/11/1988 ai nn. 95797/56972. L'accettazione riguarda tutti i beni del compendio dell'eredità.

Dal 20/04/2018 al 30/04/2018

Trascritta il 30/04/2018 RG 48238 RP 34178

Atto per causa di morte – Accettazione tacita dell'eredità

Pubblico Ufficiale Antonelli Vincenzo

Repertorio n. 48723 del 02/07/1999

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

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

avente per oggetto quota pari a 1/4 di piena proprietà appartamento

Nel quadro D si legge che si trascrive Atto di Accettazione tacita dell'eredità in morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte della figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da Atto di Compravendita rogato dal notaio Antonelli Vincenzo in data 02/07/1999 rep. n. 48723 trascritto in data 03/07/1999 ai nn.53985/33154. L'accettazione riguarda tutti i beni del compendio dell'eredità.

Atto di Compravendita del 05/04/2007 (Vedi allegato H)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 24/04/2007  
Reg. gen. 81087 - Reg. part. 19647  
Importo: € 1.128.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 564.000,00  
Rogante: Perrotta Giancarlo  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 75248  
N° raccolta: 23982

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 25/01/2018

Reg. gen. 9134 - Reg. part. 6615

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

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

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 06/09/2024

Reg. gen. 108165 - Reg. part. 81019

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

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

Note: Nel quadro D si legge che il pignoramento promosso da Organa SPV s.r.l. rappresentata da Intrum Italy s.p.a. C.F. 10311000961

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 nella Tavola 10 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) Città Consolidata

Art. 44 delle NTA comma 1: Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

Art. 45 delle NTA

comma 1: Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

comma 2: I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Art. 48 delle NTA comma 1: Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti.

Rete ecologica: 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

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 e l'Ufficio Tecnico del Municipio I di competenza.

Da ricerche eseguite presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma si è reperito il fascicolo contenente documentazione cartacea ma non il progetto. Per tale motivo è stato richiesto all'Archivio attestato per l'irreperibilità del progetto stesso. Nella documentazione cartacea si è rilevato che il progetto è stato approvato con prot. 30189/1955 (Vedi allegato M) e che i lavori sono iniziati a novembre del 1955 e ultimati a maggio 1957. Inoltre, si sono reperite Licenza di edificazione n. 2832 del 29/11/1955 (Vedi allegato N) e Licenza di abitabilità n. 841 del 17/06/1957 (Vedi allegato O).

In seguito alla richiesta di accesso agli Atti presso l'Ufficio tecnico del Municipio XIV di competenza, per richiedere eventuale pratica edilizia presentata per diversa distribuzione degli spazi interni, come rilevato durante il sopralluogo, l'Ufficio tecnico per problemi interni non ha potuto reperire la documentazione richiesta rispondendo che: "(...) la ricerca al protocollo informatico, tramite le informazioni citate nella richiesta, non ha fornito riscontri" (Vedi allegato P).

Durante il sopralluogo, lo stato attuale dell'immobile risultava difforme dalla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per la chiusura di una loggia a realizzare un bagno, come da schema planimetrico rappresentato dalla sottoscritta (Vedi allegato E). Per cui, per regolarizzare l'immobile si dovrà presentare pratica edilizia in sanatoria per le modifiche apportate e ripristinare la loggia come da planimetria catastale. 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 allegati il Regolamento di Condominio (Vedi allegato Q), la relazione per il calcolo dei millesimi (Vedi allegato R) e documentazione condominiale (Vedi allegato S).

Insoluti condominiali al 31/12/2024 € 2.445,98.

Le rate condominiali sono sei a scadenza bimestrale da € 375,00.

Il riscaldamento è autonomo

Al momento non vi sono lavori deliberati o da deliberare

Esiste il servizio di portierato full time da 48 ore settimanali

Dalla relazione per il calcolo millesimale si rileva che la superficie utile dell'immobile è pari a mq. 121,60.

I millesimi sono così definiti:

Millesimi Generali 48,98 millesimi

Millesimi scale 43,90 millesimi

Millesimi ascensore 44,56 millesimi

Millesimi portierato 49,72 millesimi

## 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 Bernardo Blumenstihl, 71, edificio unico, interno 9, piano Primo

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bernardo Blumenstihl n. 71, strada perpendicolare alla Via Camilluccia - sita nel Suburbio XI Della Vittoria - fa parte del Municipio XIV di Roma Capitale (Vedi allegato A). 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, sanitarie e ospedaliere e aree a verde. In Via Bernardo Blumenstihl al civico 71 è posto l'immobile

ASTE GIUDIZIARIE

oggetto di causa. Dalla strada superati alcuni gradini si accede al piano rialzato dove un portone in legno e vetro permette l'ingresso a un primo androne da cui si accede, tramite un portone in legno e vetro, al secondo androne dove sono collocate le scale e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in muratura, pareti intonacate e pareti con finestre alcune con apertura a vasistas che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su sei piani dal piano seminterrato, dove sono distribuiti i box auto, all'attico. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è intonacata. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontalini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al primo piano (secondo catastale), interno 9. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano il 26/05/2024 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, ripostiglio, disimpegno, bagno 1, camera 1 con balcone 2, camera 2 con cabina armadio e bagno 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 386, Part. 327, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2

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

ASTE GIUDIZIARIE

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 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 massimo di €/mq. 3.800,00 e un valore minimo pari a €/mq. 3.100,00.

L'Agenzia delle Entrate OMI relativi al 2° semestre 2024 (ultimo semestre pubblicato), Zona semicentrale/Trionfale Igea, codice di zona C43, tipologia prevalente abitazioni civili a destinazione residenziale in un normale stato conservativo riporta valori che oscillano per Abitazioni civili tra €/mq 2.550,00 e €/mq 3.700,00, per Abitazioni di tipo economico tra €/mq 2.400,00 e €/mq 3.500,00

ASTE GIUDIZIARIE

Il Borsino Immobiliare per la zona Camilluccia Trionfale Igea, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 2.933,00 e €/mq 4.337,00; per Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 2.566,00 e €/mq 3.785,00; per Abitazioni in stabili di 2° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 2.377,00 e €/mq 3.221,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semicentrale, presenza di trasporti pubblici e difficoltà di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano primo (secondo catastale), buona luminosità, ristrutturato, impianto di riscaldamento autonomo, impianto di condizionamento, buono stato di manutenzione e conservazione con buone rifiniture) si ritiene congruo considerare il valore massimo indicato 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 massimi ottenuti da cui:

€/mq  $(3.800,00 + 3.700,00 + 4.337,00) / 3 =$  €/mq 3.945,66 e in cifra tonda €/mq 3.950,00

ASTE GIUDIZIARIE

Quindi, moltiplicando il valore a metro quadrato ottenuto per la superficie commerciale dell'immobile pari a mq 133,00 si individua il prezzo di € 525.350,00 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 € 472.815,00. 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 € 467.815,00.



| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1 -</b><br>Appartamento<br>Roma (RM) - Via<br>Bernardo Blumenstihl,<br>71, edificio unico,<br>interno 9, piano Primo | 133,04 mq                | 3.950,00 €/mq   | € 525.350,00       | 100,00%          | € 525.350,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 525.350,00 |

Valore di stima: € 525.350,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 467.815,00**

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 01/09/2025

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

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. D - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. E - Schema planimetrico Stato attuale e Inter Operam
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. F - Irreperibilità progetto
- ✓ N° 7 - Foto - All. G - Foto n. 31
- ✓ N° 9 - 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° 7 - Progetto - All. M - Fascicolo progettuale
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. N - Licenza edilizia
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. O - Licenza abitabilità
- ✓ N° 5 - Altri allegati - All. P - Accesso agli atti e risposta
- ✓ N° 15 - Altri allegati - All. Q - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 32 - Altri allegati - All. R - Relazione calcolo millesimi
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. S - Documentazione condominiale



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bernardo Blumenstihl, 71, edificio unico, interno 9, piano Primo

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bernardo Blumenstihl n. 71, strada perpendicolare alla Via Camilluccia - sita nel Suburbio XI Della Vittoria - fa parte del Municipio XIV di Roma Capitale (Vedi allegato A). 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, sanitarie e ospedaliere e aree a verde. In Via Bernardo Blumenstihl al civico 71 è posto l'immobile oggetto di causa. Dalla strada superati alcuni gradini si accede al piano rialzato dove un portone in legno e vetro permette l'ingresso a un primo androne da cui si accede, tramite un portone in legno e vetro, al secondo androne dove sono collocate le scale e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in muratura, pareti intonacate e pareti con finestre alcune con apertura a vasistas che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su sei piani dal piano seminterrato, dove sono distribuiti i box auto, all'attico. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è intonacata. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontalini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al primo piano (secondo catastale), interno 9. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano il 26/05/2024 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, ripostiglio, disimpegno, bagno 1, camera 1 con balcone 2, camera 2 con cabina armadio e bagno 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 386, Part. 327, Sub. 6, Zc. 4, 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 10 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) Città Consolidata Art. 44 delle NTA comma 1: Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Art. 45 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. comma 2: I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Art. 48 delle NTA comma 1: Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. Rete ecologica: 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 Estratto di mappa (Vedi allegato L).

**Prezzo base d'asta: € 467.815,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 874/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 467.815,00

| Bene N° 1 - Appartamento |   |            |           |
|--------------------------|---|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Roma (RM) - Via Bernardo Blumenstihl, 71, edificio unico, interno 9, piano Primo  |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà   | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 386, Part. 327, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2  | Superficie | 133,04 mq |
| Stato conservativo:      | L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in buono stato conservativo e manutentivo.   |            |           |
| Descrizione:             | L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Bernardo Blumenstihl n. 71, strada perpendicolare alla Via Camilluccia - sita nel Suburbio XI Della Vittoria - fa parte del Municipio XIV di Roma Capitale (Vedi allegato A). 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, sanitarie e ospedaliere e aree a verde. In Via Bernardo Blumenstihl al civico 71 è posto l'immobile oggetto di causa. Dalla strada superati alcuni gradini si accede al piano rialzato dove un portone in legno e vetro permette l'ingresso a un primo androne da cui si accede, tramite un portone in legno e vetro, al secondo androne dove sono collocate le scale e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in muratura, pareti intonacate e pareti con finestre alcune con apertura a vasistas che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'edificio si sviluppa su sei piani dal piano seminterrato, dove sono distribuiti i box auto, all'attico. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è intonacata. L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con alcuni frontolini e sotto balconi ammalorati. L'unità immobiliare è posta al primo piano (secondo catastale), interno 9. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano il 26/05/2024 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: ingresso, salone e cucina con balcone 1, ripostiglio, disimpegno, bagno 1, camera 1 con balcone 2, camera 2 con cabina armadio e bagno 2. |            |           |
| Stato di occupazione:    | Libero  |            |           |