TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignotti Nevio, nell'Esecuzione Immobiliare 1060 / 2023 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

****** Omissis ******

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

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

SOMMARIO

Incarico……...3
Premessa ……3
Descrizione ……...3
Completezza documentazione ex art. 567……....4
Titolarità ……5
Confini ……5
Consistenza ……5
Bene divisibile in natura ……6
Cronistoria Dati Catastali……6
Dati Catastali ……...6
Stato conservativo ……...7
Parti Comuni ……7
Caratteristiche costruttive prevalenti ……7
Stato di occupazione …… 8
Provenienze Ventennali ……8
Formalità pregiudizievoli ……9
Normativa urbanistica ……11
Regolarità edilizia ……11
Vincoli od oneri condominiali ……13
Stima / Formazione lotti ……13
Riepilogo bando d'asta……19
Lotto Unico ……19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1060 / 2023 del R.G.E.…… 21
Lotto Unico ……21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ……23

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Pignotti Nevio, con studio in Viale Filarete, 159 - 00176 - Roma (RM) , email : ing.npignotti@libero.it , PEC : n.pignotti@pec.ording.roma.it Tel. 339 4762857, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nell'udienza del 05/12/2024 accettando l'incarico e prestando giuramento di rito .

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile :

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) VIA SCILLATO 35 , Piano Primo Scala Unica distinto con l'int. 2 ;**

Il bene è stato visionato nel corso del sopralluogo eseguito in data 18/07/2025 unitamente al custode designato che ha redatto il verbale (**Allegato 1**)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , sito in Roma frazione Prato Fiorito con ingresso dal civico 35 di Via Scillato. La frazione Prato Fiorito si trova nell'angolo tra la Via Prenestina a Nord ; la Via Borghesiana ad Est ; la frazione Colle Monfortani a Ovest e la frazione Colle del Sole ad Est . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio VI ° (ex Municipio VIII°) Quartiere XIII°- Torre Angela (**Allegato 2**) facente parte della zona urbanistica 8 F (Torre Angela) confinante a Nord con la zona urbanistica 8 D (Acqua Vergine) ; a Est con la zona urbanistica 8 G (Borghesiana) ; a Sud con la zona urbanistica 8 C (Giardinetti – Tor Vergata) ; a Sud-Ovest con la zona urbanistica 8 b (Torre Maura) e a Nord-Ovest con la zona urbanistica 7 F (Casetta Mistica) .

La zona è caratterizzata da edifici a tipologia prettamente residenziale sviluppantesi negli anni 60 - 70 del secolo XX° con una edilizia di tipo spontaneo . Per arrivare alla Via Scillato 35 , oltre all'automobile privata , si può utilizzare la metropolitana linea C (San Giovanni - Pantano) con la fermata " Torrenova " e da questa utilizzare i mezzi pubblici di superficie per coprire una distanza di circa 8 Km con discesa alla fermata " Avola – Scillato " .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (**Allegato 3) .** L'accesso alla Via Scillato è dalla sede stradale di Via Avola che è confinante da un lato con aree agricole (**Foto 1 - 2 - 3**) . Il fabbricato - dove insiste il bene oggetto di perizia - è stato costruito nella metà degli anni '70 del secolo XX° su terreno di proprietà dai Sigg.ri
acquistato con atto del Notaio Brucculeri Stefano di Palestrina del 10/10/1974 rep. n° 32228 registrato a Palestrina in data 28/10/1974 al n° 2985 Atti Pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 08/11/1974 al n° 47969 di formalità . All'area ed al fabbricato sovrastante si accede da un cancello in ferro , posto sulla recinzione perimetrale in muratura , in corrispondenza del civico 35 di Via Scillato angolo Via Roccapalumba (**Foto 4 - 5 - 6 - 7 - 8**) . Il fabbricato risulta costituito da un piano interrato e da n° 3 piani fuori terra (P.T.- 1 - 2) a civile abitazione con un appartamento a piano mentre la copertura è a tetto a falde inclinate .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

Ai vari appartamenti si accede da scala comune e non è presente l'ascensore . Nel complesso all'esterno è' rifinito con intonaco privo di tinteggiatura in un mediocre stato di manutenzione a seguito di non eseguite manutenzioni nel corso degli anni .

In corrispondenza del piano primo , dove insiste l'appartamento int. 2 degli esecutati , lato Via Scillato , sono presenti dei balconi a livello di pertinenza all'appartamento .

L'appartamento di proprietà degli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** , è in buone condizioni di manutenzione . E' composto da un ingresso (**Foto 9 - 10**) , un soggiorno / pranzo (**Foto 11**) , una cucina (**Foto 12 - 13**) , n° 3 camere da letto di cui la n° 1 (**Foto 14**) con un balcone di pertinenza in angolo (**Foto 15 - 16**) , la n° 2 (**Foto 17 - 18**) con un balcone di pertinenza in angolo (**Foto 19 - 20**) e la n° 3 (**Foto 21**) , un bagno (**Foto 22**) e un w.c. (**Foto 23**) .

Detto bene è pervenuto agli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1 / 2 ciascuno con atto di vendita Notaio Verde Camillo del 07/06/2006 rep.n° 18993 racc. n° 13056 registrato all'Agenzia Entrate Ufficio di Roma 5 in data 20/06/2006 al N° 8886 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 22/06/2006 R.G. 81606 R.Part. 47423 (**Allegato 4**) .

Oggetto di vendita era un appartamento posto al piano primo distinto con l'int. 2 composto da ingresso , salone , cucina , due camere , bagno , terrazzo e balconi a livello .

In quest'atto all' Art. 3 si dichiara che " quanto in oggetto , unitamente al fabbricato di cui è parte , è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 310642 del 23/01/2004 e che successivamente a tale data non sono state compiute opere soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 4 legge 28/02/1985 n° 47 e successiva " .

Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 di cui agli **Allegati 5 - 6 - 7** e nello specifico :

- Foglio 1018 Particella 1430 Sub. 5 , Zc. 6 , Categoria A/2 Cl. 6 Vani 4,5 (l'appartamento int. 2 piano primo) ;

Lo stato attuale dell' unità immobiliare , come da sopralluogo del 18/07/2025 , è quello indicato come **Allegato 8** .

L'appartamento risulta variato nella sua consistenza , rispetto all'acquisto originale , per la chiusura su tre lati - non se ne conosce l'epoca – del terrazzo praticabile e la sua utilizzazione come cucina oltre ad una diversa distribuzione degli spezi interni .

La vendita del bene non è soggetta IVA .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

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)

Nell'atto di vendita del Notaio Verde Camillo del 07/06/2006 rep. n° 18993 racc.. n° 13056 i Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni .

CONFINI

L'appartamento int. 2 al piano primo confina con distacchi da Via Scillato ; da Via Rocca Palumba e da Via S. Croce Camerina .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 2	120,67 mq	131,57 mq	1,00	131,57 mq	3,00 m	Primo
Balcone int. 2	10,37 mq	10,37 mq	0,25	2,59 mq		Primo
Balcone int. 2	10,37 mq	10,37 mq	0,25	2,59 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				**136,75 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**136,75 mq**		

La superficie della unità immobiliare è stata dedotta da quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 18/07/2025 .

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

BENE DIVISIBILE IN NATURA

Visto lo stato dei luoghi e le dimensioni dell' unità immobiliari si dichiara che " il Bene non è comodamente divisibile in natura " .

CRONISTORIA DATI CATASTALI FOGLIO 1018 PART.1430 SUB. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** Al **06/06/2006**	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018 , Part. 1430 , Sub. 5 , Zc. 6 Categoria A/2 Cl.6 , Vani 4,5 Rendita Euro 732,08 (Lire 1.417.500) Piano 1 int. 2
Dal **07/06/2006** Al **07/11/2025**	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018 , Part. 1430 , Sub. 5 , Zc. 6 Categoria A/2 Cl.6 , Vani 4,5 Superficie Catastale Mq. 128 Rendita Euro 732,08 Piano 1 int. 2

Il titolare catastale corrisponde con quello reale . La cronistoria dei dati catastali è desunta dalla visura storica del 13/01/2025 n° RM0012827 (**Allegato 9**) . E' stata eseguita una nuova visura in data 07/11/ 2025 n° RM0712547 (**Allegato 9 bis**) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	1430	5	6	A/2	6	Vani 4,5	128 Mq	Euro 732,08	1	---

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 14/05/1985 prot. 34016 redatta dal Geom. De Cesaris Enzo a seguito di una variazione della

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

distribuzione interna degli spazi e alla chiusura di un terrazzo praticabile . I dati catastali sono desunti dalla visura all'attualità eseguita in data 13/01/2025 n° RM0012830 (**Allegato 6**) . E' stata eseguita una nuova visura in data 07/11/2025 n° RM0712548 (**Allegato 6 bis**) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

La planimetria catastale attualmente depositata al Catasto Fabbricati è indicate come **Allegato 7** .

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato , nel quale è ricompreso al piano primo l'appartamento int. 2 , è in un mediocre stato di manutenzione a seguito di non eseguite manutenzioni nel corso degli anni mentre l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione .

PARTI COMUNI

Nel verbale di sopralluogo del 18/07/2025 l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** dichiara che " **non esiste un condominio e che non vi è alcuna gestione comune dell'edificio né oneri da pagare** "

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato , nel quale insiste il bene oggetto di perizia , è stato costruito con struttura portante in blocchetti di tufo con cordoli perimetrali di coronamento ai vari piani in cemento armato . I solai sono stati eseguiti con struttura mista n cemento armato e laterizio mentre le scale per il collegamento verticale sono in conglomerato cementizio armato . Sulla facciata sono presenti dei balconi realizzati con soletta in cemento armato alleggerita .

Le rifiniture delle parti comuni interne sono in mediocri condizioni di manutenzione per mancata manutenzione negli anni e l'accesso alle unità immobiliari è possibile esclusivamente dalla scala a due rampe rettilinee non essendo presente l'ascensore . Il fabbricato risulta dotato di impianti elettrico , idrico , citofonico tutti realizzati sottotraccia .

L'appartamento int. 2 al piano primo è così rifinito : porta di ingresso blindata , pavimento in ceramica in tutti gli ambienti (cucina e bagno compreso) , rivestimenti in ceramica in cucina e in bagno mentre tutti gli altri ambienti tutte le pareti sono tinteggiate così come tinteggiati sono tutti i soffitti . Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in legno con vetro singolo ed avvolgibili in PVC . Sono presenti alle finestre e alle porte finestre delle grate di protezione in ferro ad ante mobili . Le porte interne sono in legno e il riscaldamento è di tipo autonomo a gas .

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo del 18/07/2025 l'appartamento int. 2 al piano primo risultava occupato dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari ed esecutati .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/10/1974** Al **06/06/2006**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	**** Omissis ****	Notaio STEFANO BRUCCULERI	10/10/1974	32228	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. Roma	08/11/1974		47969
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		PALESTRINA	28/10/1974	2985	
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **07/06/2006** Al **07/11/2025**	**** Omissis ****	**ATTO DI VENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	**** Omissis ****	Notaio CAMILLO VERDE	07/06/2006	18993	13056
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. Roma 1	22/06/2006	81606	47423
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate Ufficio di Roma 5	20/06/2006	8886	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento :

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER IL SIG. **** OMISSIS ****

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 13/01/2025 ed aggiornate in data 07/11/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato 10 e 10 bis**) :

Iscrizioni :

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 22/06/2006
  Reg. gen. 81607 - Reg. part. 22258
  Quota : proprietà per 1/2
  Importo: € 432.000,00
  A favore di : **** Omissis ****
  Contro : **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 216.000,00
  Rogante : Notaio VERDE CAMILLO
  Data : 07/06/2006
  N° repertorio : 18994 / 13057

  Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DEL SIG. **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 2 .

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 05/10/2023
  Reg. gen. 120108 - Reg. part. 88092
  Quota : proprietà per 1/2
  A favore di : **** Omissis ****
  Contro : **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

  Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DEL SIG. **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 3 .

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER LA SIG.RA **** OMISSIS ****

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 13/01/2025 ed aggiornate in data 07/11/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato 11 e 11 bis**) :

Iscrizioni :

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 22/06/2006
  Reg. gen. 81607 - Reg. part. 22258
  Quota : proprietà per 1/2
  Importo: € 432.000,00
  A favore di : **** Omissis **** ..
  Contro : **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 216.000,00
  Rogante : Notaio VERDE CAMILLO
  Data : 07/06/2006
  N° repertorio : 18994 / 13057

  Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DELLA SIG.RA **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 3 .

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 05/10/2023
  Reg. gen. 120108 - Reg. part. 88092
  Quota : proprietà per 1/2
  A favore di : **** Omissis ****
  Contro : **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

  Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DELLA SIG.RA **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 5 .

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno determinati dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Roma 1 .

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

NORMATIVA URBANISTICA

Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " Sistema Informatico Territoriale GeoRoma " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 19 (**Allegato 12**) e nello specifico : Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città della Trasformazione . Ambiti a pianificazione particolareggiata definita rientrante nel Piano di Zona n° 17 Prato Fiorito del Municipio VI° Roma Capitale

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani ;

- Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l''immobile risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria .

Nell'atto di compravendita dei Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** del 07/06/2006 del Notaio Verde Camillo all' Art. 3 si dichiara che " quanto in oggetto , unitamente al fabbricato di cui è parte , è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 310642 del 23/01/2004 e che successivamente a tale data non sono state compiute opere soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 4 legge 28/02/1985 n° 47 e successiva " .

Per l'ottenimento di questa documentazione lo scrivente ha fatto richiesta al Dipartimento PAU (Programmazione Attuazione Urbanistica) del Comune di Roma per avere copia della domanda di condono edilizio presentata (**Allegato 13**) ed altra documentazione utile e nello specifico :

- Domanda prot. 122263 del 04/06/2025 per la Domanda di Condono Edilizio prot. 86 / 36206 / Sott. 1 presentata ai sensi della Legge n° 47/1985 : **l'ufficio forniva il documento richiesto** ;

Riassunto :

- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DELLA DOMANDA DI CONDONO PROT. 36206 DEL 13/03/1986 E DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ;**
- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 310642 DEL 23/01/2004 ;**

Nella domanda di condono veniva allegato un elaborato grafico a firma dell'ing. Oriente Giuseppe che graficizzava lo stato del fabbricato in cui ricade l'appartamento int. 2 al piano primo oggetto di perizia . Per una migliore identificazione detto appartamento con le sue pertinenze è stato

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

perimetrato con una linea di colore rosso . L'appartamento , avente una superficie utile di mq. 104,50 e superficie coperta di mq. 112,94 era costituito da ingresso , salone , cucina , due camere , bagno , un piccolo ripostiglio . Di pertinenza era un terrazzo a livello , di circa mq. 18,63 sul retro dell'appartamento e due balconi ad angolo su strada per complessivi mq. 20,74 . Questa rappresentazione coincide con quella dell'accatastamento del 14/05/1985 prot. 34016 a firma del Geom. De Cesaris Enzo .

L' autorizzazione comunale rilasciata è indicata come **Allegato 14** .

Difformità Urbanistiche riscontrate

Per valutare eventuali difformità urbanistiche dell'appartamento oggetto di perizia si sono messi a confronto quanto previsto nell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono con quanto risultante dal sopralluogo effettuato in data 18/07/2025 .

Dal sopralluogo si è rilevato che l'appartamento int. 2 al piano primo non è conforme a quanto indicato nell'elaborato grafico di cui alla concessione edilizia avendo una superficie utile di mq. 120,67 , una superficie coperta di mq. 131,57 e balconi ad angolo su strada per complessivi mq. 20,74 . Le modifiche riscontrate sono :

- **Chiusura su tre lati - non se ne conosce l'epoca di realizzazione - del terrazzo praticabile e la sua utilizzazione come cucina ;**
- **Una diversa distribuzione degli spezi interni – non se ne conosce l'epoca di realizzazione - a seguito di demolizione e ricostruzione di tramezzi in laterizi forati non portanti .**

La diversa disposizione planimetria dell'appartamento a seguito della chiusura del terrazzo praticabile per ricavarne un altro ambiente , oggi utilizzato come cucina , ha comportato anche una diversità nel prospetto retrostante del fabbricato .

Le difformità planimetriche riscontrate sono indicate nell'**Allegato 15**

Le difformità urbanistiche riscontrate per l'appartamento int. 2 pertanto sono :

1) Maggior superficie dell'appartamento a seguito della chiusura del terrazzo praticabile con conseguente diversa distribuzione interna degli spazi rispetto all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono ;

2) Diversità del prospetto retrostante a seguito della chiusura su tre lati del terrazzo praticabile rispetto all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono ;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nell'atto di compravendita dei Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** redatto dal Notaio Verde Camillo del 07/06/2006 rep. n° 18993 racc. n° 13056 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 22/06/2006 al R.G. 81606 e R. Part. 47423 non si rilevano attestazioni di conformità . Quindi :

- Non è possibile indicare se esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è possibile indicare se esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico .
- Non è possibile indicare se esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

- Non è possibile indicare se esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Nel verbale di sopralluogo del 18/07/2025 l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** dichiara che " **non esiste un condominio e che non vi è alcuna gestione comune dell'edificio né oneri da pagare** "

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 dalla facilità 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 cosi costituito :

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) VIA SCILLATO 35 , Piano Primo Scala Unica distinto con l'int. 2 ;**

  Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , sito in Roma frazione Prato Fiorito con ingresso dal civico 35 di Via Scillato. La frazione Prato Fiorito si trova nell'angolo tra la Via Prenestina a Nord ; la Via Borghesiana ad Est ; la frazione Colle Monfortani a Ovest e la frazione Colle del Sole ad Est . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio VI ° (ex Municipio VIII°) Quartiere XIII°- Torre Angela (**Allegato 2**) facente parte della zona urbanistica 8 F (Torre Angela) confinante a Nord con la zona urbanistica 8 D (Acqua Vergine) ; a Est con la zona urbanistica 8 G (Borghesiana) ; a Sud con la zona urbanistica 8 C (Giardinetti – Tor Vergata) ; a Sud-Ovest con la zona urbanistica 8 b (Torre Maura) e a Nord-Ovest con la zona urbanistica 7 F (Casetta Mistica) .

  La zona è caratterizzata da edifici a tipologia prettamente residenziale sviluppantesi negli anni 60 - 70 del secolo XX° con una edilizia di tipo spontaneo . Per arrivare alla Via Scillato 35 , oltre all'automobile privata , si può utilizzare la metropolitana linea C (San Giovanni -

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

Pantano) con la fermata " Torrenova " e da questa utilizzare i mezzi pubblici di superficie per coprire una distanza di circa 8 Km con discesa alla fermata " Avola – Scillato " .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (**Allegato 3) .** L'accesso alla Via Scillato è dalla sede stradale di Via Avola che è confinante da un lato con aree agricole (**Foto 1 - 2 - 3**) . Il fabbricato - dove insiste il bene oggetto di perizia - è stato costruito nella metà degli anni '70 del secolo XX° su terreno di proprietà dai Sigg.ri e acquistato con atto del Notaio Brucculeri Stefano di Palestrina del 10/10/1974 rep. n° 32228 registrato a Palestrina in data 28/10/1974 al n° 2985 Atti Pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 08/11/1974 al n° 47969 di formalità . All'area ed al fabbricato sovrastante si accede da un cancello in ferro , posto sulla recinzione perimetrale in muratura , in corrispondenza del civico 35 di Via Scillato angolo Via Roccapalumba (**Foto 4 - 5 - 6 - 7 - 8**) . Il fabbricato risulta costituito da un piano interrato e da n° 3 piani fuori terra (P.T.- 1 - 2) a civile abitazione con un appartamento a piano mentre la copertura è a tetto a falde inclinate . Ai vari appartamenti si accede da scala comune e non è presente l'ascensore . Nel complesso all'esterno è' rifinito con intonaco privo di tinteggiatura in un mediocre stato di manutenzione a seguito di non eseguite manutenzioni nel corso degli anni .

In corrispondenza del piano primo , dove insiste l'appartamento int. 2 degli esecutati , lato Via Scillato , sono presenti dei balconi a livello di pertinenza all'appartamento .

L'appartamento di proprietà degli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** , è in buone condizioni di manutenzione . E' composto da un ingresso (**Foto 9 - 10**) , un soggiorno / pranzo (**Foto 11**) , una cucina (**Foto 12 - 13**) , n° 3 camere da letto di cui la n° 1 (**Foto 14**) con un balcone di pertinenza ad angolo (**Foto 15 - 16**) , la n° 2 (**Foto 17 - 18**) con un balcone di pertinenza ad angolo (**Foto 19 - 20**) e la n° 3 (**Foto 21**) , un bagno (**Foto 22**) e un w.c. (**Foto 23**) .

Detto bene è pervenuto agli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1 / 2 ciascuno con atto di vendita Notaio Verde Camillo del 07/06/2006 rep.n° 18993 racc. n° 13056 registrato all'Agenzia Entrate Ufficio di Roma 5 in data 20/06/2006 al N° 8886 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 22/06/2006 R.G. 81606 R.Part. 47423 (**Allegato 4**) .

Oggetto di vendita era un appartamento posto al piano primo distinto con l'int. 2 composto da ingresso , salone , cucina , due camere , bagno , terrazzo e balconi a livello .

In quest'atto all' Art. 3 si dichiara che " quanto in oggetto , unitamente al fabbricato di cui è parte , è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 310642 del 23/01/2004 e che successivamente a tale data non sono state compiute opere soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 4 legge 28/02/1985 n° 47 e successiva " .

Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 di cui agli **Allegati 5 - 6 - 7** e nello specifico :

- Foglio 1018 Particella 1430 Sub. 5 , Zc. 6 , Categoria A/2 Cl. 6 Vani 4,5 (l'appartamento int. 2 piano primo) ;

Lo stato attuale dell' unità immobiliare , come da sopralluogo del 18/07/2025 , è quello indicato come **Allegato 8** .

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

L'appartamento risulta variato nella sua consistenza , rispetto all'acquisto originale , per la chiusura su tre lati - non se ne conosce l'epoca – del terrazzo praticabile e la sua utilizzazione come cucina oltre ad una diversa distribuzione degli spezi interni .

La vendita del bene non è soggetta IVA .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà .

Valore di stima complessivo del bene: Euro 193.091,00 .

Quota pignorata di 1/1 pari ad Euro 193.091,00

Prima di procedere alla stima del bene è necessario riassumere quanto desunto dalle ricerche effettuate :

a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 2 piano primo non è conforme alla ultima planimetria catastale depositata . E' necessario effettuare la variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto fabbricati Il cui costo è quantizzato in Euro 1000,00 per spese, onorario e diritti di segreteria .

b) Le attuali difformità riscontrate a causa della chiusura del terrazzo praticabile con conseguente diversa distribuzione interna degli spazi non possono ad oggi essere sanate con gli strumenti urbanistici vigenti .

Il valore dell'immobile sarà dato dal valore attuale di mercato a cui andrà detratto un importo del 10% della stima quale garanzia dei vizi riscontrati oltre all'importo stimato per la variazione docfa al catasto fabbricati .

Metodi di valutazione del prezzo di mercato

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata alla data di redazione della presente relazione di consulenza tecnica .

Per la valutazione dell'attuale valore di mercato, lo scrivente ha indagato i valori minimi e massimi delle compravendite forniti da 3 differenti fonti , per immobili ricadenti nello stesso ambito territoriale e con caratteristiche simili a quello in esame.

Le fonti utilizzate per la stima degli immobili sono state le seguenti: :

- Sito www.immobiliare.it

Il sito ha fornito valutazioni per immobili residenziali nel luogo in cui insiste il bene oggetto di perizia comprese tra Euro/mq. 1.625,00 – 2.350,00 con un valore medio Vm = Euro/mq. 1.988,00

- Sito www.Borsino Immobiliare.it

Il Borsino Immobiliare fornisce valutazioni e consulenze immobiliari su scala nazionale. I valori pubblicati nel sito sono statistici ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale. La base dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono forniti dai principali portali immobiliari nazionali (Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia). Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Il procedimento di calcolo utilizzato dal Borsino Immobiliare è basato sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, il Borsino Immobiliare fornisce valori di mercato per le abitazioni civili in uno stato conservativo di qualità media nella zona compresi tra Euro/mq. 1.297,00 -- 1.922,00 con un valore medio Vm = Euro/mq. 1.610,00

- Quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) aggiornato al al 1° Semestre 2025 per la Zona E22/Suburbana/ACQUA VERGINE (Prato Fiorito - Colle Prenestino , Monfortani) fornisce valori di mercato per le abitazioni civili in uno stato conservativo Normale compresi tra Euro/mq. 1.300,00 – 1.900,00 con un valore medio Vm = Euro/mq. 1.600,00 .

Con tale metodologia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari al valore medio tra quello ottenuto dalle ricerche su internet e quello ricavato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate .

Quindi il valore medio è pari ad = (1.988,00 + 1.610,00 + 1.600,00) / 3 = 1.730,00 Euro/mq

Nel sopralluogo effettuato in data 18/07/2025 si è riscontrato che l'intero fabbricato , risalente alla prima metà degli anni '70 del 1900 è in mediocre stato di manutenzione mentre l'appartamento oggetto di perizia è in buona condizione di manutenzione.

Si ritiene corretto applicare al valore medio Euro/mq. stimato un coefficiente di decremento con riferimento alla vetustà del fabbricato in cui insiste e alle sue condizioni di manutenzione .

Nello specifico :

- Coefficiente di vetustà del fabbricato (> 40 anni) in condizioni mediocri di manutenzione = - 10%

Pertanto il valore di mercato da utilizzare nella stima sarà pari ad Euro/mq. 1.730,00 - 10 % = Euro/mq. 1.557,00 .

Valore di Mercato finale

Euro/mq. 1.577,00 x Mq. 136,75 = Euro 215.654,75 - Euro 21.565,47 (10% importo di stima per garanzia di vizi) - Euro 1.000,00 (variazione della planimetria catastale tramite procedura docfa) = Euro 193.089,28 che si arrotonda ad Euro 193.089,00.

Euro 193.089,00 : Mq. 136,75 = Euro/mq. 1.411,98 che si arrotonda ad Euro/mq. 1.412,00 per un importo finale di Euro 193.091,00 come da riquadro finale .

E' OPPORTUNO , IN OGNI CASO , CHE PRIMA DELLA SUCCESSIVA RIVENDITA L'AGGIUDICATARIO PROVVEDA A SISTEMARE LE DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE NELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO INT. 2 .

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
- Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) – VIA SCILLATO 35 , Piano Primo Scala Unica int. 2	136,75 mq	€/mq 1.412,00	€ 193.091,00	100,00%	€ 193.091,00
			Valore di stima complessivo del bene :		**€ 193.091,00**

Quota pignorata : 1/1 pari ad Euro 193.091,00

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 22/11/2025

L 'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pignotti Nevio

ELENCO ALLEGATI :

- ✓ N° 1 – Verbale di Sopralluogo del 18/07/2025
- ✓ N° 2 – Planimetria Ubicativa Via Scillato 35 Roma
- ✓ N° 3 - Documentazione Fotografica Stato dei Luoghi del 18/07/2025
- ✓ N° 4 - Atto di Acquisto esecutati Sigg.ri del 07/06/2006 Notaio Verde Camillo
- ✓ N° 5 - Estratto di Mappa catastale Foglio 1018 Part. 1430 del 13/01/2025
- ✓ N° 6 - Certificato Catastale Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 del 13/01/2025
- ✓ N° 7 - Planimetria Catastale Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 del 13/01/2025
- ✓ N° 8 - Stato Attuale dei Luoghi App.to int. 2 piano primo al 18/07/2025
- ✓ N° 9 - Visura Storica Fabbricati Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 del 13/01/2025
- ✓ N° 9 bis - Visura Storica Fabbricati Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 del 07/11/2025
- ✓ N° 10 - Iscrizioni - Trascrizioni Conservatoria RR.II. Roma 1 Sig. del 13/01/2025
- ✓ N° 10 bis - Iscrizioni - Trascrizioni Conservatoria RR.II. Roma 1 Sig. del 07/11/2025
- ✓ N° 11 - Iscrizioni - Trascrizioni Conservatoria RR.II. Roma 1 Sig.ra del 13/01/2025

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

- ✓ N° 11 bis - Iscrizioni - Trascrizioni Conservatoria RR.II. Roma 1 Sig.ra
- ✓ del 07/11/2025
- ✓ N° 12 - Elaborati Grafici P.R.G. Comune di Roma al 20/06/2025
- ✓ N° 13 - Domanda al Dipartimento PAU Comune di Roma per l'accesso agli atti
- ✓ N° 14 - Autorizzazione Comunale
- ✓ N° 15 - Difformità Urbanistiche dell'appartamento rispetto all'elaborato grafico del condono

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) VIA SCILLATO 35 , Piano Primo Scala Unica distinto con l'int. 2 ;**

Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , sito in Roma frazione Prato Fiorito con ingresso dal civico 35 di Via Scillato. La frazione Prato Fiorito si trova nell'angolo tra la Via Prenestina a Nord ; la Via Borghesiana ad Est ; la frazione Colle Monfortani a Ovest e la frazione Colle del Sole ad Est . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio VI ° (ex Municipio VIII°) Quartiere XIII°- Torre Angela (Allegato 2) facente parte della zona urbanistica 8 F (Torre Angela) confinante a Nord con la zona urbanistica 8 D (Acqua Vergine) ; a Est con la zona urbanistica 8 G (Borghesiana) ; a Sud con la zona urbanistica 8 C (Giardinetti – Tor Vergata) ; a Sud-Ovest con la zona urbanistica 8 b (Torre Maura) e a Nord-Ovest con la zona urbanistica 7 F (Casetta Mistica) .

La zona è caratterizzata da edifici a tipologia prettamente residenziale sviluppantesi negli anni 60 - 70 del secolo XX° con una edilizia di tipo spontaneo . Per arrivare alla Via Scillato 35 , oltre all'automobile privata , si può utilizzare la metropolitana linea C (San Giovanni - Pantano) con la fermata " Torrenova " e da questa utilizzare i mezzi pubblici di superficie per coprire una distanza di circa 8 Km con discesa alla fermata " Avola – Scillato " .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (Allegato 3 **) .** L'accesso alla Via Scillato è dalla sede stradale di Via Avola che è confinante da un lato con aree agricole (Foto 1 - 2 - 3) . Il fabbricato - dove insiste il bene oggetto di perizia - è stato costruito nella metà degli anni '70 del secolo XX° su terreno di proprietà dai Sigg.ri acquistato con atto del Notaio Brucculeri Stefano di Palestrina del 10/10/1974 rep. n° 32228 registrato a Palestrina in data 28/10/1974 al n° 2985 Atti Pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 08/11/1974 al n° 47969 di formalità . All'area ed al fabbricato sovrastante si accede da un cancello in ferro , posto sulla recinzione perimetrale in muratura , in corrispondenza del civico 35 di Via Scillato angolo Via Roccapalumba (Foto 4 - 5 - 6 - 7 - 8) . Il fabbricato risulta costituito da un piano interrato e da n° 3 piani fuori terra (P.T.- 1 - 2) a civile abitazione con un appartamento a piano mentre la copertura è a tetto a falde inclinate . Ai vari appartamenti si accede da scala comune e non è presente l'ascensore . Nel complesso all'esterno è' rifinito con intonaco privo di tinteggiatura in un mediocre stato di manutenzione a seguito di non eseguite manutenzioni nel corso degli anni .

In corrispondenza del piano primo , dove insiste l'appartamento int. 2 degli esecutati , lato Via Scillato , sono presenti dei balconi a livello di pertinenza all'appartamento .

L'appartamento di proprietà degli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** , è in buone condizioni di manutenzione . E' composto da un ingresso (Foto 9 - 10) , un soggiorno / pranzo (Foto 11) , una cucina (Foto 12 - 13) , n° 3 camere da letto di cui la n° 1 (Foto 14) con un balcone di pertinenza ad angolo (Foto 15 - 16) , la n° 2 (Foto 17 - 18) con un balcone di pertinenza ad angolo (Foto 19 - 20) e la n° 3 (Foto 21) , un bagno (Foto 22) e un w.c. (Foto 23) .

Detto bene è pervenuto agli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1 / 2 ciascuno con atto di vendita Notaio Verde Camillo del 07/06/2006 rep.n° 18993 racc. n° 13056 registrato all'Agenzia Entrate Ufficio di Roma 5 in data 20/06/2006 al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

N° 8886 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 22/06/2006 R.G. 81606 R.Part. 47423 (Allegato 4) .

Oggetto di vendita era un appartamento posto al piano primo distinto con l'int. 2 composto da ingresso , salone , cucina , due camere , bagno , terrazzo e balconi a livello .

In quest'atto all' Art. 3 si dichiara che " quanto in oggetto , unitamente al fabbricato di cui è parte , è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 310642 del 23/01/2004 e che successivamente a tale data non sono state compiute opere soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 4 legge 28/02/1985 n° 47 e successiva " .

Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 di cui agli Allegati 5 - 6 - 7 e nello specifico :

- Foglio 1018 Particella 1430 Sub. 5 , Zc. 6 , Categoria A/2 Cl. 6 Vani 4,5 (l'appartamento int. 2 piano primo) ;

Lo stato attuale dell' unità immobiliare , come da sopralluogo del 18/07/2025 , è quello indicato come Allegato 8 .

L'appartamento risulta variato nella sua consistenza , rispetto all'acquisto originale , per la chiusura su tre lati - non se ne conosce l'epoca – del terrazzo praticabile e la sua utilizzazione come cucina oltre ad una diversa distribuzione degli spezi interni .

La vendita del bene non è soggetta IVA .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà . Quota pignorata 1/1

Destinazione urbanistica :

Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " Sistema Informatico Territoriale GeoRoma " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 19 (**Allegato 12**) e nello specifico : Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città della Trasformazione . Ambiti a pianificazione particolareggiata definita rientrante nel Piano di Zona n° 17 Prato Fiorito del Municipio VI° Roma Capitale

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani ;

- Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a833391f03cd35a9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1060/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento int. 2 Piano Primo Scala Unica			
Ubicazione :	Roma (RM) – VIA SCILLATO 35		
Diritto reale :	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile :	Appartamento al piano primo scala unica distinto con l'int. 2 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1018 Part. 1430 Sub. 5 Zc. 6 Categoria A/2	**Superficie**	136,75 mq
Stato conservative:	Il fabbricato , nel quale è ricompreso al piano primo l'appartamento int. 2 , è in un mediocre stato di manutenzione a seguito di non eseguite manutenzioni nel corso degli anni mentre l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione . .		
Descrizione :	Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , sito in Roma frazione Prato Fiorito con ingresso dal civico 35 di Via Scillato. La frazione Prato Fiorito si trova nell'angolo tra la Via Prenestina a Nord ; la Via Borghesiana ad Est ; la frazione Colle Monfortani a Ovest e la frazione Colle del Sole ad Est . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio VI ° (ex Municipio VIII°) Quartiere XIII°- Torre Angela (Allegato 2) facente parte della zona urbanistica 8 F (Torre Angela) confinante a Nord con la zona urbanistica 8 D (Acqua Vergine) ; a Est con la zona urbanistica 8 G (Borghesiana) ; a Sud con la zona urbanistica 8 C (Giardinetti – Tor Vergata) ; a Sud-Ovest con la zona urbanistica 8 b (Torre Maura) e a Nord-Ovest con la zona urbanistica 7 F (Casetta Mistica) . La zona è caratterizzata da edifici a tipologia prettamente residenziale sviluppantesi negli anni 60 - 70 del secolo XX° con una edilizia di tipo spontaneo . Per arrivare alla Via Scillato 35 , oltre all'automobile privata , si può utilizzare la metropolitana linea C (San Giovanni - Pantano) con la fermata " Torrenova " e da questa utilizzare i mezzi pubblici di superficie per coprire una distanza di circa 8 Km con discesa alla fermata " Avola – Scillato " . Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (Allegato 3 **) .** L'accesso alla Via Scillato è dalla sede stradale di Via Avola che è confinante da un lato con aree agricole (Foto 1 - 2 - 3) . Il fabbricato - dove insiste il bene oggetto di perizia - è stato costruito nella metà degli anni '70 del secolo XX° su terreno di proprietà dai Sigg.ri acquistato con atto del Notaio Brucculeri Stefano di Palestrina del 10/10/1974 rep. n° 32228 registrato a Palestrina in data 28/10/1974 al n° 2985 Atti Pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 08/11/1974 al n° 47969 di formalità . All'area ed al fabbricato sovrastante si accede da un cancello in ferro , posto sulla recinzione perimetrale in muratura , in corrispondenza del civico 35 di Via Scillato angolo Via Roccapalumba (Foto 4 - 5 - 6 - 7 - 8) . Il fabbricato risulta costituito da un piano interrato e da n° 3		

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

	piani fuori terra (P.T.- 1 - 2) a civile abitazione con un appartamento a piano mentre la copertura è a tetto a falde inclinate . Ai vari appartamenti si accede da scala comune e non è presente l'ascensore . Nel complesso all'esterno è' rifinito con intonaco privo di tinteggiatura in un mediocre stato di manutenzione a seguito di non eseguite manutenzioni nel corso degli anni . In corrispondenza del piano primo , dove insiste l'appartamento int. 2 degli esecutati , lato Via Scillato , sono presenti dei balconi a livello di pertinenza all'appartamento . L'appartamento di proprietà degli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** , è in buone condizioni di manutenzione . E' composto da un ingresso (Foto 9 - 10) , un soggiorno / pranzo (Foto 11) , una cucina (Foto 12 - 13) , n° 3 camere da letto di cui la n° 1 (Foto 14) con un balcone di pertinenza ad angolo (Foto 15 - 16) , la n° 2 (Foto 17 - 18) con un balcone di pertinenza ad angolo (Foto 19 - 20) e la n° 3 (Foto 21) , un bagno (Foto 22) e un w.c. (Foto 23) . Detto bene è pervenuto agli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1 / 2 ciascuno con atto di vendita Notaio Verde Camillo del 07/06/2006 rep.n° 18993 racc. n° 13056 registrato all'Agenzia Entrate Ufficio di Roma 5 in data 20/06/2006 al N° 8886 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 22/06/2006 R.G. 81606 R.Part. 47423 (Allegato 4) . Oggetto di vendita era un appartamento posto al piano primo distinto con l'int. 2 composto da ingresso , salone , cucina , due camere , bagno , terrazzo e balconi a livello . In quest'atto all' Art. 3 si dichiara che " quanto in oggetto , unitamente al fabbricato di cui è parte , è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 310642 del 23/01/2004 e che successivamente a tale data non sono state compiute opere soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 4 legge 28/02/1985 n° 47 e successiva " . Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 1018 Part. 1430 Sub. 5 di cui agli Allegati 5 - 6 - 7 e nello specifico : - Foglio 1018 Particella 1430 Sub. 5 , Zc. 6 , Categoria A/2 Cl. 6 Vani 4,5 (l'appartamento int. 2 piano primo) ; Lo stato attuale dell' unità immobiliare , come da sopralluogo del 18/07/2025 , è quello indicato come Allegato 8 . L'appartamento risulta variato nella sua consistenza , rispetto all'acquisto originale , per la chiusura su tre lati - non se ne conosce l'epoca – del terrazzo praticabile e la sua utilizzazione come cucina oltre ad una diversa distribuzione degli spezi interni . La vendita del bene non è soggetta IVA .
Vendita soggetta a IVA :	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c .:	SI
Stato di occupazione :	All'atto del sopralluogo del 18/07/2025 l'appartamento int. 2 al piano primo risultava occupato dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari ed esecutati

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

A NOME ** Omissis ******

Iscrizioni :

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 22/06/2006
  Reg. gen. 81607 - Reg. part. 22258
  Quota : proprietà per 1/2
  Importo: € 432.000,00
  A favore di : **** Omissis ****
  Contro : **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 216.000,00
  Rogante : Notaio VERDE CAMILLO
  Data : 07/06/2006
  N° repertorio : 18994 / 13057

  Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DEL SIG. **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 2 .

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 05/10/2023
  Reg. gen. 120108 - Reg. part. 88092
  Quota : proprietà per 1/2
  A favore di : **** Omissis ****
  Contro : **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

  Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DEL SIG. **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON
  IL N° 3 .

A NOME ** Omissis ******

Iscrizioni :

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 22/06/2006
  Reg. gen. 81607 - Reg. part. 22258
  Quota : proprietà per 1/2

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

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

Importo: € 432.000,00
A favore di : **** Omissis ****
Contro : **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 216.000,00
Rogante : Notaio VERDE CAMILLO
Data : 07/06/2006
N° repertorio : 18994 / 13057

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DELLA SIG.RA **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 3 .

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 05/10/2023
  Reg. gen. 120108 - Reg. part. 88092
  Quota : proprietà per 1/2
  A favore di : **** Omissis ****
  Contro : **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

  Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DELLA SIG.RA **** Omissis **** AGGIORNATO AL 07/11/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 5 .

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b6760bc3763d5805a83391f03cd35a9

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