

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2019 del R.G.E.

promossa da

**Unicredit Banca spa**

*Codice fiscale: 12931320159*

contro

*Codice fiscale*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2019 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



## INCARICO

---

In data 11/06/2019, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fausto Pesci 39, interno 2, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Diritto di piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Fausto Pesci n. 39 (già Via Acquedotto Alessandrino nn. 37-39) e precisamente:

appartamento per civile abitazione, con unico accesso da vialetto comune ad altri fabbricati, parzialmente abusivo con pratica di condono da definire, posto al piano terra e primo, distinto con il numero interno 2 (due), composto di camera, soggiorno con angolo cottura, bagno e ingresso con scala interna che porta al piano primo composto da due camere, lastrico solare non accessibile, confinante con appartamento interno 1, corte comune per due lati, salvo altri.

La zona è quella di Tor Pignattara, in prossimità di via dell'Acquedotto Alessandrino e non lontano dalla via Casilina. La zona ha subito negli anni una urbanizzazione piuttosto disordinata, all'immobile si arriva con un passaggio pedonale tra vari fabbricati. Le costruzioni sono basse e ravvicinate. Il quartiere è pienamente urbanizzato con tutti i servizi principali, mentre è scarsa la possibilità di parcheggi a raso. I mezzi di trasporto pubblici nelle vicinanze sono unicamente quelli di superficie (autobus).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fausto Pesci 39, interno 2, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/2) Codice fiscale:



- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina con appartamento interno 1, cortile condominiale per due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,40 m	T
Soffitta	23,00 mq	29,00 mq	0,33	9,57 mq	1,93 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1987 al 23/02/1998	CF: Proprieta` per 1/1 fino al 21/12/1987	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 361, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 63 mq Piano T
Dal 23/02/1998 al 09/11/2015	1 nata a il  Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni 2 nato a (Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 361, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/04/2023	- Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni il -Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 361, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 433,82 Piano T



La predetta unità immobiliare risultava originariamente censita nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla Partita 118061, foglio 934, particella 361, sub. 4, Via Acquedotto Alessandrino 37/39, p.T, z.c. 4, cat. A/5, classe 1, vani 2, R.C.L. 540 e sub. 6, Via Acquedotto Alessandrino 37/39, p.T, z.c. 4, cat. A/5, classe 2, vani 1, R.C.L. 320 e sub. 7, Via Acquedotto Alessandrino 37/39, p.T, z.c. 4, cat. A/5, classe 2, vani 2, R.C.L. 640. Successivamente è stata presentata denuncia di variazione per fusione all'U.T.E. di Roma in data 5 dicembre 1987 prot. n. 132424 a seguito della quale sono stati attribuiti all'unità immobiliare in oggetto i seguenti identificativi catastali: foglio 934, particella 361, sub. 13, Via Fausto Pesci 39, p.T int. 2, senza classamento e senza rendita.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	934	361	13	4	A4	2	3,5 vani	63 mq	433,82 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è difforme, ampliato di un piano e anche in aderenza al piano terra, quindi attualmente di consistenza maggiore rispetto al catastale in atti. La planimetria catastale attuale (del 1987) era stata graficizzata con poca precisione anche prima delle trasformazioni successive di ampliamento, si evince infatti un errore di consistenza e sagoma nell'impianto base, oltre che nella distribuzione interna. E' richiesto l'aggiornamento catastale (DOCFA) anche per potere definire la pratica di condono edilizio.

## STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, tranne per il bagno che è stato rinnovato.

## PARTI COMUNI

L'accesso avviene da una corte comune a più fabbricati per la quale non sono state riscontrate trascrizioni di specifiche servitù di passaggio che ad ogni buon conto, per destinazione del buon padre di famiglia **di fatto** è utilizzato come passaggio comune anche da altri fabbricati. Non si hanno notizie di esistenza di un condominio, Benchè nell'atto di provenienza notaio Tullio Cimmino di Roma rep 21428/2148 del 23/02/1998 si menzionino parti condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si hanno notizie di servitù, censo, livello od usi civici. Il camminamento per arrivare all'ingresso dell'immobile è una area comune a più edifici.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio costruito presumibilmente senza titolo ad inizio del XX secolo è stato trasformato negli anni, senza alcun progetto, abusivamente. La struttura portante è in muratura mista, i solai sono in putrelle metalliche e tavelloni. Il piano superiore e anche il disimpegno della scala interna (ampliamento) sono stati realizzati successivamente al 1987, data della attuale planimetria catastale.

La struttura è piuttosto posticcia, le finiture di pessima qualità, pavimentazioni in gres porcellanato o monocotture, infissi esterni prevalentemente in legno con vetro singolo, ma anche alluminio, molti di piccole dimensioni (l'immobile è poco luminoso). Il riscaldamento è autonomo a gas. All'interno dell'immobile i soffitti sono molto bassi. Al piano terra abbiamo differenti altezze interne. Queste vanno dai 2,20 m del bagno, poi abbiamo 2,30 m nel soggiorno/angolo cottura (entrambi al di sotto del minimo abitabile) e poi passiamo ai 2,70 m della camera da letto. Al piano primo l'altezza interna è di 1,93 m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. L'immobile è attualmente occupato da terzi in assenza di contratto, verrà emesso eventuale ordine di liberazione al momento della vendita del bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1987 al 23/02/1998	nata a il Codice Fiscale/P.IVA:	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi ROSSI	21/12/1987	33037	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/1998 al 17/04/2023	nata a Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni nato a Proprieta` per 1 /2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tullio CIMMINO notaio Roma	23/02/1998	21428	2148
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 14/12/2005  
Reg. gen. 168963 - Reg. part. 52015  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di Unicredit Banca spa  
Contro  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: notaio Giusto Francesca  
Data: 06/12/2005  
N° repertorio: 5334  
N° raccolta: 1749
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo  
Iscritto a Roma il 15/07/2022  
Reg. gen. 97094 - Reg. part. 19690  
Quota: 1/2  
Importo: € 71.130,44  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro  
Capitale: € 35.565,22

### *Trascrizioni*

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 04/02/2019  
Reg. gen. 12378 - Reg. part. 8329  
Quota: 1/1  
A favore di Unicredit Banca spa

Contro



## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - NTA art. 62 - denominato A3 Vigne Alessandrine. L'immobile è all'interno del piano particolareggiato e l'area è destinata a verde pubblico.

Carta qualità: nulla;

Rete ecologica: nulla;

PRG del 1965: zona D - completamento

PTPR: Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani

Tav B: aree urbanizzate del PTPR

### NTA del PRG

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

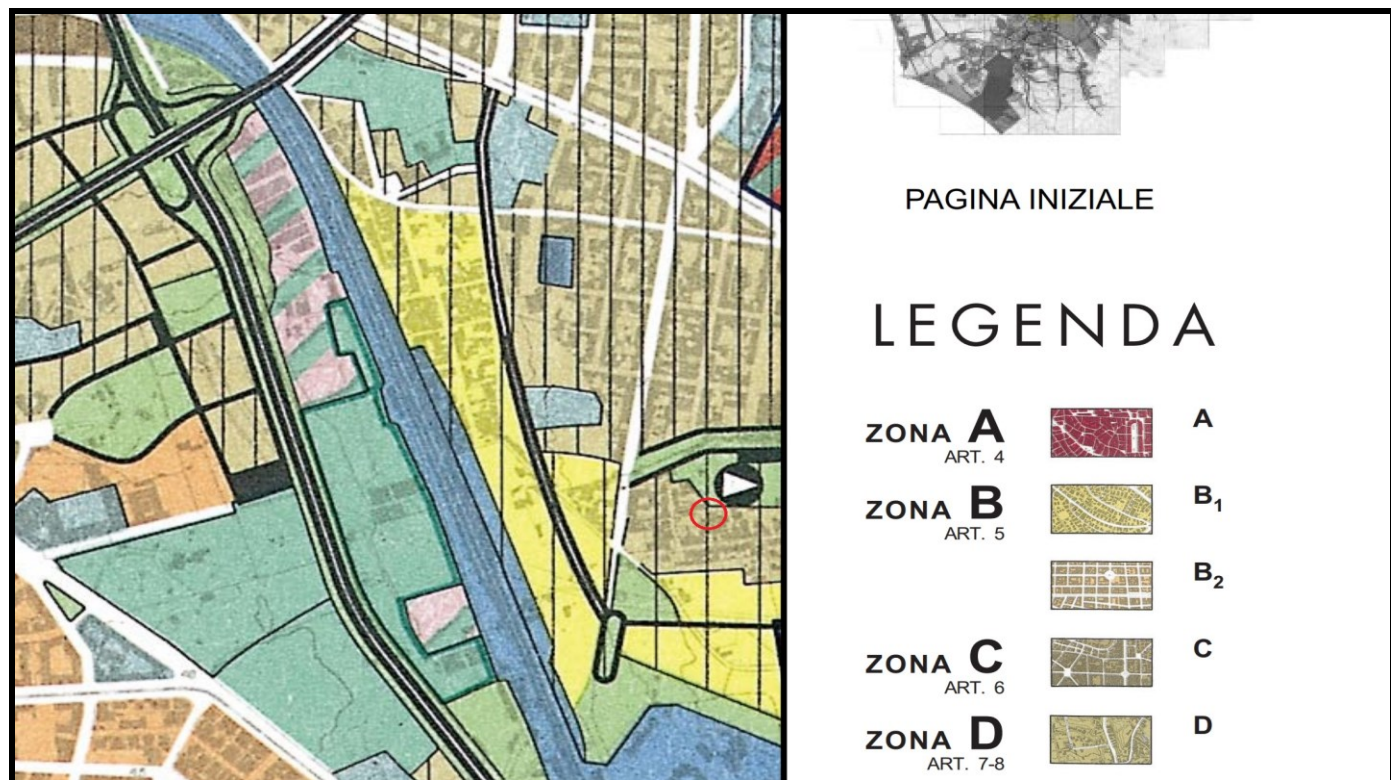
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.





9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.



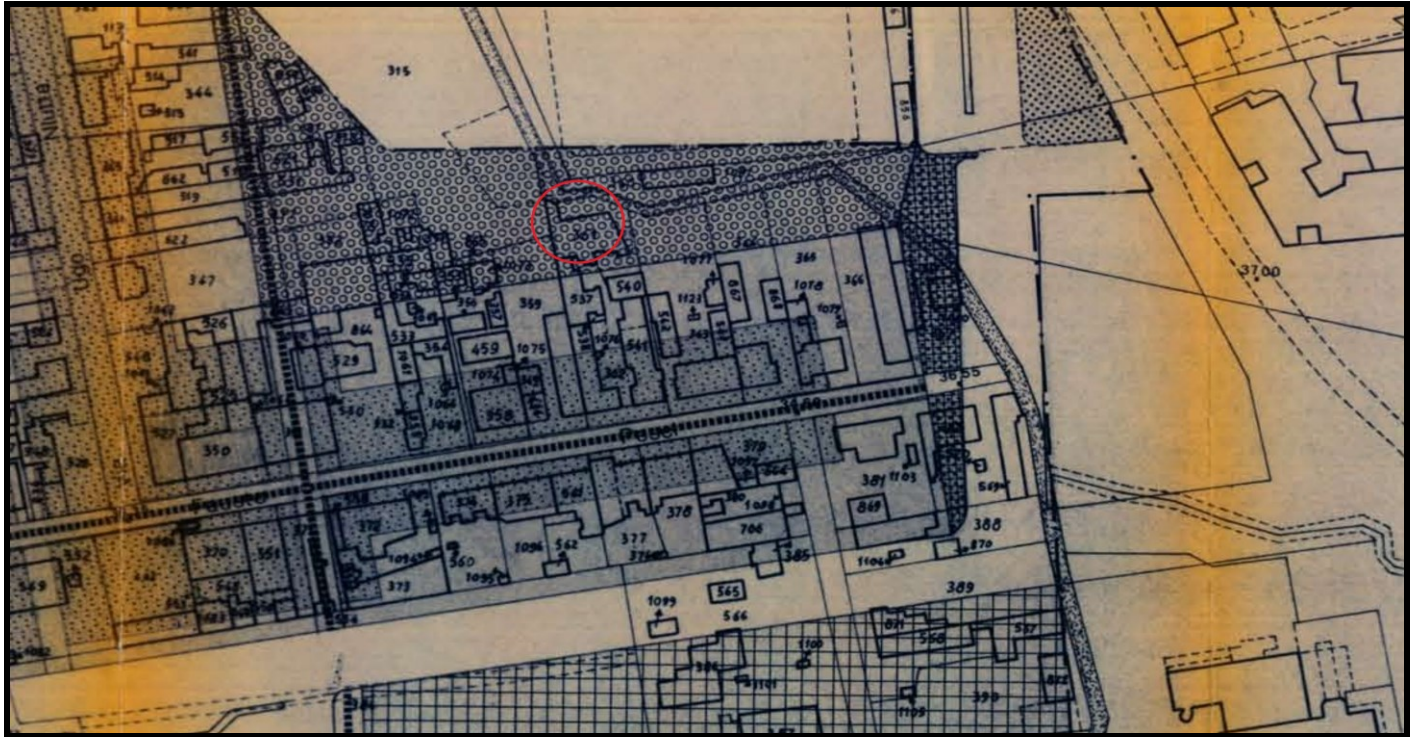
*estratto di PRG del 1965*



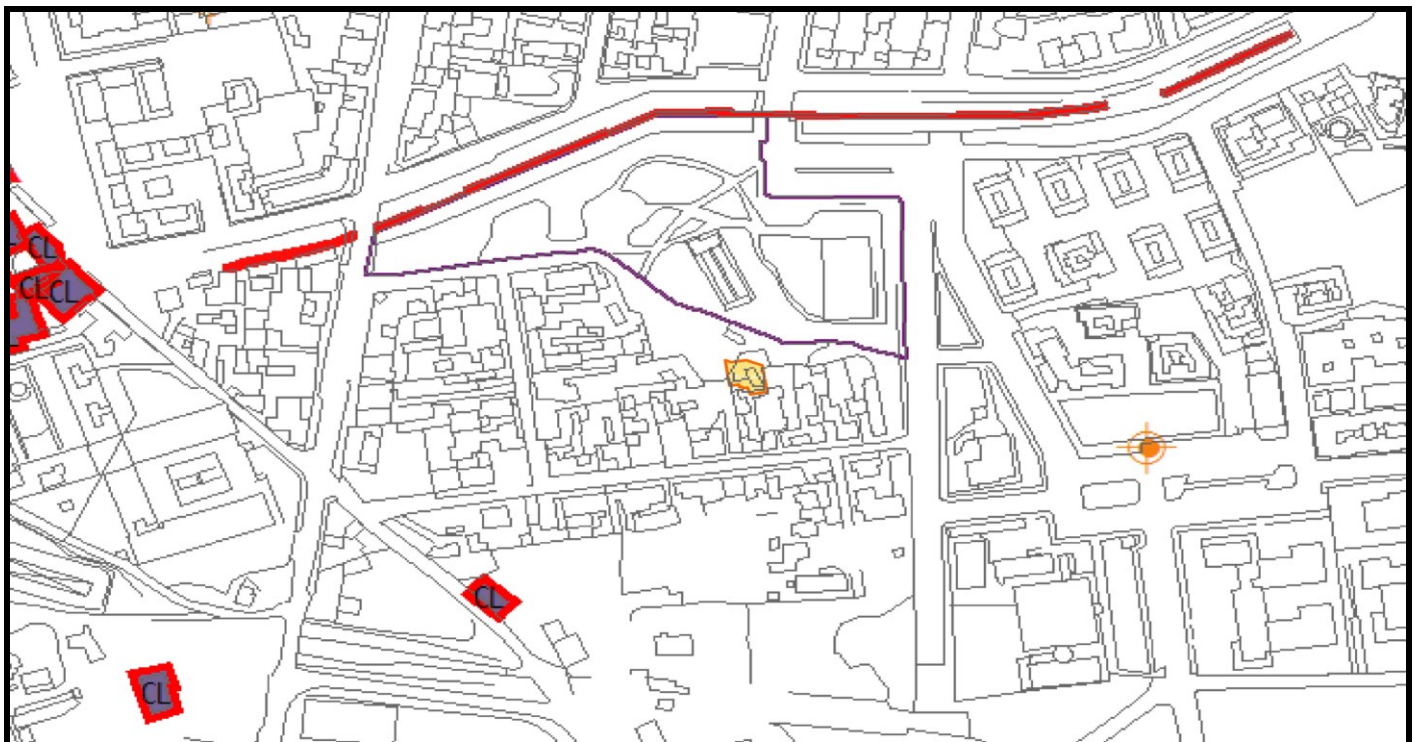
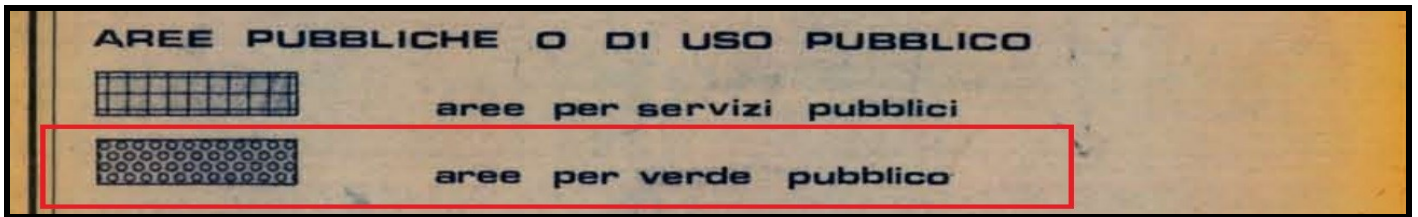
*estratto di PRG attuale*







estratto del PP (piano particolareggiato)



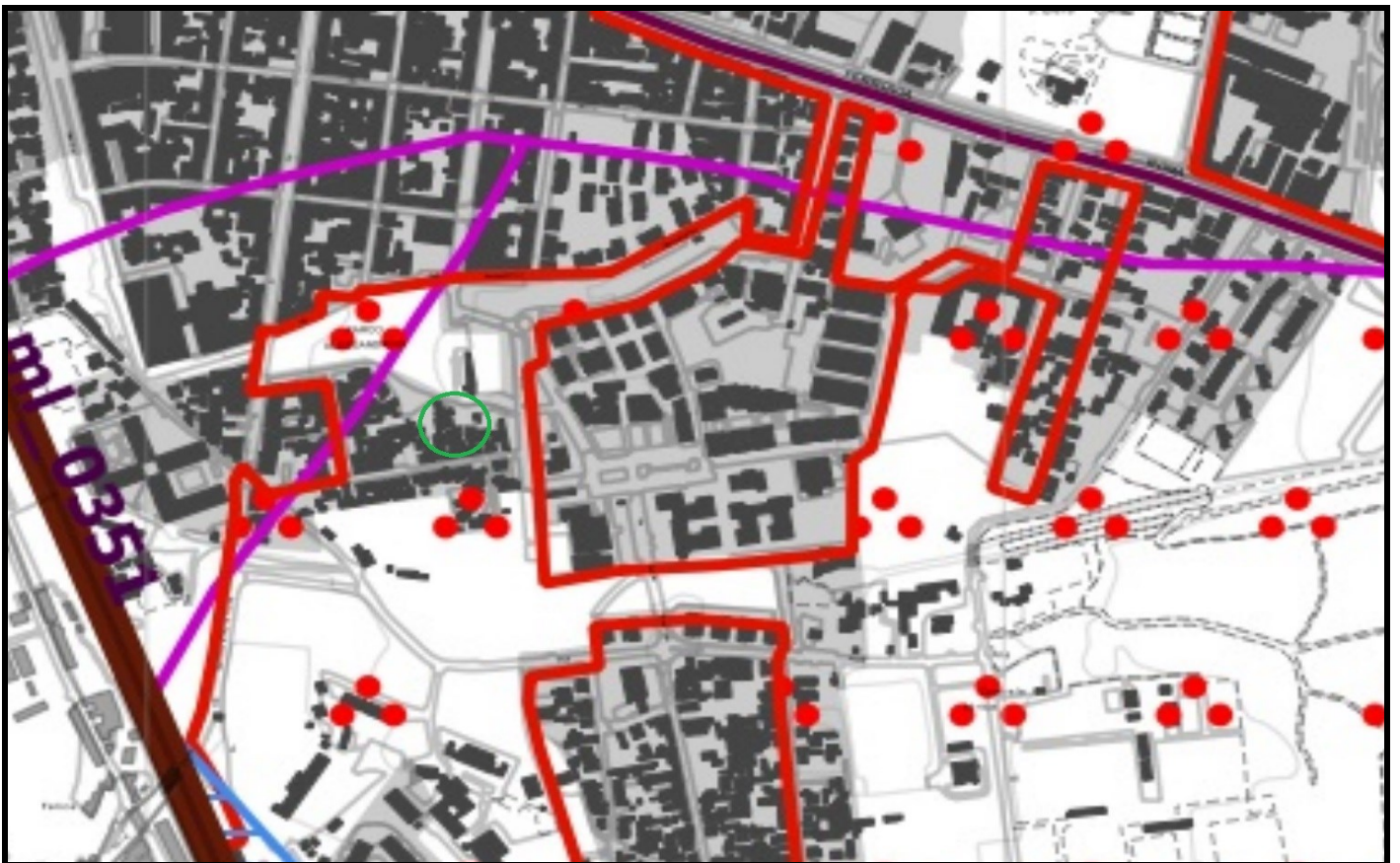
estratto di PRG - carta qualità







estratto di PTPR tav A



estratto di PTPR tav B



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile è stato realizzato presumibilmente ad inizio del XX° secolo, presumibilmente senza titolo edilizio, ancorchè non nella sua forma e consistenza attuali. Più specificamente, il fabbricato di cui fa parte la attuale unità immobiliare è stato edificato anteriormente al 1939, presumibilmente senza titolo, e a quella data esistevano tre immobili al piano terra censiti al foglio 934, part. 361, sub. nn. 4, 6 e 7 (per i quali in banca dati è stata reperita la planimetria del solo sub. 4). Questi tre immobili erano così censiti al foglio 934, part. 361:

**sub. 4**, Via Acquedotto Alessandrino 37/39, p.T, z.c. 4, cat. A/5, classe 1, vani 2, R.C.L. 540

**sub. 6**, Via Acquedotto Alessandrino 37/39, p.T, z.c. 4, cat. A/5, classe 2, vani 1, R.C.L. 320

**sub. 7**, Via Acquedotto Alessandrino 37/39, p.T, z.c. 4, cat. A/5, classe 2, vani 2, R.C.L. 640.

Relativamente a questi immobili è stata presentata una denuncia di variazione per fusione all'U.T.E. di Roma in data 5 dicembre 1987 prot. n. 132424 a seguito della quale è stato attribuito all'unità immobiliare in oggetto il seguente identificativo catastale (attuale): foglio 934, particella 361, sub. 13, Via Fausto Pesci 39, p.T int. 2.

Riguardo la menzionata fusione, non è stato possibile reperire nessuna documentazione autorizzativa (titoli edilizi regolari o sanatorie/condoni edilizi), per cui non è possibile stabilire se sia stata realizzata con titoli (anche in sanatoria) o meno. Per mancanza di titoli, lo scrivente ritiene, in via cautelativa, di definire irregolare detta fusione. Questa fusione catastale avrebbe dovuto essere regolarizzata a livello urbanistico (e catastale, vista la errata rappresentazione) con la presentazione di un accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 prima della richiesta di condono del 2004 (si veda domanda di condono come sotto descritta). Nel caso non fosse possibile ampliare la domanda di condono bisognerà intervenire con l'accertamento di conformità in aggiunta al condono, per sanare la situazione pregressa. Trattasi quindi di fusione solo catastale, con errate rappresentazioni grafiche, priva di titolo autorizzativo e, per tale ragione, irregolare.

Negli anni successivi, l'immobile è stato ampliato senza titolo, presumibilmente in data anteriore al 1993 (rif. pratiche di condono). Nel 2004 sono state presentate, ai sensi della L.329/2003 n. 2 pratiche di condono edilizio, tutt'ora in fase di lavorazione (ma incomplete). Le pratiche in questione sono:

1) Protocollo n. 0/530567 – sott.0 – fog.934, part.361, sub.? – stato 140 “blocco reiezione” - - intestatario

2) Protocollo n. 0/530569 – sott.0 – fog.934, part.361, sub.13 – in attesa lavorazione – intestatario .

1) Per quanto riguarda la pratica prot n. 0/53067 - sott 0, del 30/07/2004, si tratta di richiesta di condono in tipologia 1 ( “Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”). Viene descritto come un “..manufatto in muratura con copertura a solaio, ad uso ripostiglio - cantina a servizio dell'unità abitativa...”. La superficie dichiarata è di 6,39 mq (equivalente a 3,82 mq snr), altezza utile pari a 2,40 m e 25,74 mc. Questo immobile, tutt'ora non accatastato, non è stato oggetto di pignoramento quindi non viene valutato.

2) Per quanto riguarda la **pratica prot n. 0/53069** - sott 0, del 30/07/2004, si tratta di richiesta di condono in tipologia 1 ( “Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”). Viene descritto come un “..ampliamento dell'unità immobiliare (abitazione) attraverso la costruzione di un manufatto in muratura posto in aderenza del fabbricato. Il manufatto presenta n.2 piani (piano terra - piano primo) collegati da una scala a chiocciola in ferro. La superficie complessiva (piani 2) è di mq 6,20 e mc 14,55. Inoltre è stata aumentata la superficie residenziale dell'unità abitativa attraverso la costruzione di un solaio che divide in altezza il soggiorno - cucina. La superficie residenziale utile (aumento) è pari a mq 17,30. L'abuso è stato eseguito in data anno 1993”.

la domanda è composta da n. 9 allegati:

relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori;

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;

domanda di condono;



attestazione di versamento dell'oblazione (€ 1.658,20);  
attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori (€ 388,00) NB: resterebbero, da calcoli del richiedente, da versare ulteriori € 942,30 salvo conguaglio;  
documentazione fotografica.

La pratica è carente di molta documentazione ((catastale, relazione statica (nb lo scrivente non può garantire la adeguatezza statica del manufatto), ecc)) e va completata, anche con la variazione catastale DOCFA. Da quanto risulta dai rilievi sul posto, la superficie utile complessiva calcolata è in realtà deficitaria di circa 3 mq e quindi va rettificata la pratica (**se sarà consentito**) con conseguente pagamento aggiuntivo di oneri e diritti vari. Riassumendo, la domanda è quindi carente di documentazione (relazione statica, documentazione castale) e potrebbe essere necessaria un'integrazione anche per sanare l'irregolare fusione catastale e l'indicazione errata della superficie utile calcolata (in difetto per 3 mq),

Sono presenti altresì alcune tettoie non autorizzate che andranno demolite a spese dell'acquirente, i costi sono stati decurtati nella valutazione finale. Oltre quanto detto potrebbero essere richieste altre integrazioni per oneri e diritti di segreteria, nonché interessi passivi. Successivamente al rilascio del permesso di costruire in sanatoria si dovrà richiedere il certificato di agibilità, sempre presso l'UCE, per cui sarà necessaria una ulteriore pratica.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (per mancanza di documentazione)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

All'interno dell'immobile i soffitti sono molto bassi. Al piano terra abbiamo differenti altezze interne. Queste vanno dai 2,20 m del bagno, poi abbiamo 2,30 m nel soggiorno/angolo cottura (entrambi al di sotto del minimo abitabile - salvo la deroga per il condono) e poi passiamo ai 2,70 m della camera da letto. Considerando la altezza del soggiorno ed i gradini che separano lo stesso dalla camera da letto (ma anche dalla presenza di una vecchia finestra abbandonata sul prospetto esterno in corrispondenza del bagno) è evidente come la superficie utile della abitazione sia stata aumentata costruendo un solaio intermedio (di cui la pratica di condono). La scala a chiocciola che porta al piano, realizzata nell'ampliamento di volume in aderenza è molto stretta, al di sotto del minimo di legge e ancora, cosa più rilevante, l'altezza interna del piano superiore che si chiede di condonare con destinazione residenziale di fatto non potrà mai ottenere la agibilità con destinazione residenziale soprattutto per via della altezza inferiore anche a quella in deroga di condono (minimo 2,20 m). Per cui il piano primo non sarà mai una superficie abitativa. Si aggiunge che l'area di sedime dell'ingresso su cui insiste la scala a chiocciola è stata su realizzata su area comune e potrebbe pertanto essere soggetta ad azioni di evizione (nb: il condono è sempre salvo diritto di terzi).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali e nemmeno sulla esistenza di un condominio costituito.

## **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 Fausto Pesci 39, interno 2, piano T-1  
Diritto di piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Fausto Pesci n. 39 (già Via Acquedotto Alessandrino nn. 37-39) e precisamente:  
appartamento per civile abitazione, con unico accesso da vialetto comune ad altri fabbricati, parzialmente abusivo con pratica di condono da definire, posto al piano terra e primo, distinto con il numero interno 2 (due), composto di camera, soggiorno con angolo cottura, bagno e ingresso con scala interna che porta al piano primo composto da due camere, lastrico solare non accessibile, confinante con appartamento interno 1, corte comune per due lati, salvo altri.  
La zona è quella di Tor Pignattara, in prossimità di via dell'Acquedotto Alessandrino e non lontano dalla via Casilina. La zona ha subito negli anni una urbanizzazione piuttosto disordinata, all'immobile si arriva con un passaggio pedonale tra vari fabbricati. Le costruzioni sono basse e ravvicinate. Il quartiere è pienamente urbanizzato con tutti i servizi principali, mentre è scarsa la possibilità di parcheggi a raso. I mezzi di trasporto pubblici nella vicinanza sono unicamente quelli di superficie (autobus).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 361, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima iniziale del bene: € 110.000,00  
Considerazioni generali:

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2022 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato. Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, i prezzi oscillano da un minimo di € 1300,00 (aste immobiliari) ad un massimo di € 2.500,00 al mq per immobili simili (relativamente al taglio). Abbiamo invece dei valori che vanno da € 1.800,00 ad un massimo di € 2.550,00 al mq secondo OMI - II° semestre 2022 (l'immobile ricade in fascia/zona periferica/Tor Pignattara (via di Tor Pignattara), codice zona D2, Microzona: 74, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione: residenziale), mentre il valore è € 2.300,00 al mq secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 (Q8 Tuscolano - Casilino). Nel caso specifico la valutazione risente negativamente per il mediocre stato generale di manutenzione esterno, delle parti comuni, per lo stato di manutenzione interno e la i soffitti molto bassi, materiali di pessima qualità e per le pratiche di condono in corso. L'immobile d'altro canto è in una zona pienamente urbanizzata con tutti i servizi. Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;  
In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 1.700,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fausto Pesci 39, interno 2, piano T-1	64,57 mq	1.700,00 €/mq	€ 109.769,00	100,00%	€ 110.000,00
				Valore di stima:	€ 110.000,00

Valore **iniziale** di stima: € 110.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - compresa conclusione pratica condono e pratica DOCFA, compresi oneri di regolarizzazione edilizia/catastale per la fusione catastale di immobili eseguita senza titoli (eventuale accertamento di conformità).	24.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia -	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%

**Valore finale di stima: € 71.000,00**

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 08/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bagnara Gian Luca



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fausto Pesci 39, interno 2, piano T-1  
Diritto di piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Fausto Pesci n. 39 (già Via Acquedotto Alessandrino nn. 37-39) e precisamente:  
appartamento per civile abitazione, con unico accesso da vialetto comune ad altri fabbricati, parzialmente abusivo con pratica di condono da definire, posto al piano terra e primo, distinto con il numero interno 2 (due), composto di camera, soggiorno con angolo cottura, bagno e ingresso con scala interna che porta al piano primo composto da due camere, lastrico solare non accessibile, confinante con appartamento interno 1, corte comune per due lati, salvo altri.  
Zona Tor Pignattara, in prossimità di via dell'Acquedotto Alessandrino e non lontano dalla via Casilina. La zona ha subito negli anni una urbanizzazione piuttosto disordinata, all'immobile si arriva con un passaggio pedonale tra vari fabbricati. Le costruzioni sono basse e ravvicinate. Il quartiere è pienamente urbanizzato con tutti i servizi principali, mentre è scarsa la possibilità di parcheggi a raso. I mezzi di trasporto pubblici nelle vicinanze sono unicamente quelli di superficie (autobus).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 361, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 71.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Fausto Pesci 39, interno 2, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 361, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	64,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, tranne per il bagno che è stato rinnovato.		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Fausto Pesci n. 39 (già Via Acquedotto Alessandrino nn. 37-39) e precisamente: appartamento per civile abitazione, con unico accesso da vialetto comune ad altri fabbricati, parzialmente abusivo con pratica di condono da definire, posto al piano terra e primo, distinto con il numero interno 2 (due), composto di camera, soggiorno con angolo cottura, bagno e ingresso con scala interna che porta al piano primo composto da due camere, lastrico solare non accessibile, confinante con appartamento interno 1, corte comune per due lati, salvo altri. Zonadi Tor Pignattara, in prossimità di via dell'Acquedotto Alessandrino e non lontano dalla via Casilina. La zona ha subito negli anni una urbanizzazione piuttosto disordinata, all'immobile si arriva con un passaggio pedonale tra vari fabbricati. Le costruzioni sono basse e ravvicinate. Il quartiere è pienamente urbanizzato con tutti i servizi principali, mentre è scarsa la possibilità di parcheggi a raso. I mezzi di trasporto pubblici nelle vicinanze sono unicamente quelli di superficie (autobus).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 14/12/2005  
Reg. gen. 168963 - Reg. part. 52015  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di Unicredit Banca spa  
Contro  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: notaio Giusto Francesca  
Data: 06/12/2005  
N° repertorio: 5334  
N° raccolta: 1749
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo  
Iscritto a Roma il 15/07/2022  
Reg. gen. 97094 - Reg. part. 19690  
Quota: 1/2  
Importo: € 71.130,44  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro  
Capitale: € 35.565,22

### *Trascrizioni*




















- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 04/02/2019  
Reg. gen. 12378 - Reg. part. 8329  
Quota: 1/1  
A favore di Unicredit Banca spa  
Contro





## ALLEGATI

---

-  01\_visura catastale sub 13
-  02\_planimetria catastale sub 13
-  03\_estratto di mappa catastale
-  04\_elaborato planimetrico catastale
-  05\_estratto di mappa catastale - bis
-  06\_elenco immobili catastale
-  07\_modello catastale 44\_N - fusione subb 4-6-7
-  08\_visura catastale ex sub 4
-  09\_planimetria catastale ex sub 4
-  10\_visura catastale ex sub 6
-  11\_visura catastale sub 7
-  12\_modelli inpianto catastale subb 4-6-7
-  13\_domanda di condono prot. 0\_530567
-  14\_domanda di condono prot. 0\_530569
-  15\_compravendita rep. 21428\_2148
-  16\_rilievo fotografico
-  17\_visure di conservatoria elenco
-  18\_nota agenzia entrate riscossione
-  19\_rilievo comparativo

