
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1833/2019 del R.G.E.

Promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
PIAZZA SALIMBENI SIENA (SI)
Codice Fiscale/Partita Iva: 00884060526

contro

**SI DEPOSITA LA PRESENTE PERIZIA
DEFINITIVA AGGIORNATA AL 30.01.2026**

**DA INTENDERSI AD INTEGRALE
SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE
VERSIONE**

**DEPOSITATA IL 02.12.2022
(DATATA 30.11.2022)**



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI,25 , scala U, interno 1, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 1, piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25 , scala U, interno 1, piano T	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	10
Pati Comuni	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	10



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25, scala U, interno 1, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25, scala U, interno 1, piano T.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25, scala U, interno 1, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI 25, scala U, interno 1, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
ALLEGATI.....	21
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1833/2019 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.000,00	23



INCARICO

In data 29/08/2021 la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 01/09/2021 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 SIRO CORTI, 25, scala U, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero di interno uno, con annessa corte di pertinenza esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. L'immobile si trova all'interno di una palazzina di 4 piani fuori terra situata nel quadrante nord-ovest di Roma, nella zona collinare di Monte Mario Alto, che sorge sulla riva destra del Tevere ed è attraversata dalla via Trionfale. Il quartiere è incluso amministrativamente nel territorio del Municipio XIV di Roma. L'area si estende a nord fino ai limiti della riserva naturale dell'Insugherata, a est è delimitata dal percorso della Via Cortina d'Ampezzo e della Circonvallazione Olimpica, a ovest e a sud dalla Via Trionfale.

L'area è caratterizzata da un'edilizia di ridotta altezza, la cui edificazione ebbe inizio negli anni venti del Novecento su impulso di una cooperativa di impiegati e funzionari pubblici che vollero realizzare una città giardino contraddistinta da eleganti villini dei quali, su 300 lotti inizialmente previsti, ne furono edificati solo circa 50. L'urbanizzazione dell'area è proseguita nel corso del XX secolo con palazzine di ridotta altezza che, seppur di tipo economico, hanno mantenuto l'idea originaria di una periferia non intensiva e contraddistinta da zone di verde tra le abitazioni. Buona parte dei villini del primo impianto si conservano ancora nel tessuto urbano di più recente costruzione.

L'area è servita da linee di autobus, che si muovono su via Trionfale e Via Cortina D'Ampezzo ed è attraversata da minibus di tipo circolare che collegano l'abitato con la vicina stazione di Roma Monte Mario. Da qui i treni metropolitani della linea FL3 (Viterbo-Roma) permettono di raggiungere le stazioni poste lungo l'Anello ferroviario di Roma e i collegamenti con il centro città e con la linea A e la linea B della metropolitana.

Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Locale box auto indipendente al piano terra, con accesso mediante cancello in ferro da via Siro Corti n.25, attraverso l'area cortilizia di pertinenza dell'appartamento della stessa proprietà. Il box auto è costituito da un corpo di fabbrica autonomo e separato rispetto all'edificio cui è annesso. Consiste in un piccolo edificio di un piano fuori terra, realizzato in muratura con copertura piana ed è attualmente adibito ad uso ufficio (senza le



dovute autorizzazioni edilizio-urbanistiche) e pertanto l'accesso carrabile è stato sostituito con un'apertura costituita da una porta finestra in alluminio e vetro.

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 SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)



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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile confina con corte esterna di proprietà esclusiva per due lati, vano scale e con altra u.i.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Il locale box confina con corte annessa all'appartamento, via Alfredo Piazzini e distacco su altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,60 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	T
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,10	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,50 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2009 al 30/06/2009	*****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 506,13 Piano T
Dal 30/06/2009 al 23/11/2009	*****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 506,13 Piano T
Dal 23/11/2009 al 30/06/2010	***** Proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 506,13 Piano T
Dal 30/06/2010 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 506,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/11/2022	*****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Superficie catastale Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte: 67 mq Rendita € 506,13 Piano T

PRECISAZIONI SULLE VARIAZIONI CATASTALI: In data 19/06/2009 ***** , in qualità di comproprietario, ha presentato una variazione per frazionamento e attribuzione di corte esclusiva con la quale sono state soppresse: la particella 502 (quale Bene Comune Non Censibile) e la particella 279, sub 1 (appartamento). Dal frazionamento citato hanno avuto origine le due nuove particelle: sub 506 (per riduzione del BCNC - corte ridotta) e sub 507 (appartamento con parte di corte annessa), da cui deriva il nuovo elaborato planimetrico presentato nella stessa data (cfr.ALL.9.1), sostitutivo del precedente (cfr.ALL.9.2 - in atti dal 21/01/1999).



Lo stesso ***** in data 19/06/2009 presentava una nuova variazione catastale per migliore rappresentazione grafica, relativa al sub 507, che nel quadro D riportava una DIA prot.12969/99, da cui derivava la nuova planimetria catastale con corte annessa.

Per quanto sopra esposto non risulta verificata agli atti la continuità della provenienza della corte (già sub 502), in quanto essa nasce come Bene Comune Non Censibile e, dopo il frazionamento, viene in parte annessa esclusivamente all'appartamento al piano terra int.1, indicato con il sub 507 e trasferito al Sig. *****.

PRECISAZIONI SULLA CRONISTORIA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI: Il primo impianto catastale dell'unità immobiliare è avvenuto per accertamento dell'ufficio con scheda D n.0962109 del 31.12.1960 (cfr.ALL.11 e 12). Dall'elaborato planimetrico, rinvenuto con accesso agli atti presso l'agenzia delle entrate, ufficio catasto, si evince una distribuzione interna difforme dallo stato attuale: L'accesso era sul fronte esterno, dal cortile sul lato posteriore e l'immobile era composto da due stanze, una cucina e un bagno; Successivamente veniva presentata in catasto una nuova planimetria catastale con prot.n.RM0836401 del 19.06.2009 nella quale la rappresentazione interna dell'immobile è la stessa dell'impianto, mentre l'accesso è posto sul muro interno, dal vano scale comune; Infine veniva presentata in catasto una nuova planimetria catastale con prot.n.RM0884997 del 30.06.2009, che risulta quale ultima planimetria in atti, (cfr.ALL.10) dove l'ingresso è nuovamente posto all'esterno e la distribuzione interna è diversa dallo stato attuale rilevato, così come la posizione di alcune finestre;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***** Proprieta'per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 263, Zc. 5 Categoria C6 Superficie catastale 12 mq Rendita € 345,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/06/2006	***** Proprieta'per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 263, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 12 mq Rendita € 73,75 Piano T
Dal 11/06/2006 al 06/06/2007	***** 1/1)Proprieta' per	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 263, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 12 mq Rendita € 73,75 Piano T
Dal 06/06/2007 al 23/11/2009	***** 1/1)Proprieta' per	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 363, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 12 mq Rendita € 73,75 Piano T
Dal 23/11/2009 al 01/11/2022	*****)	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 363, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 12 mq Rendita € 73,75 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali, mancava agli atti del catasto la planimetria catastale dell'immobile la quale, con autorizzazione del G.E., è stata inserita mediante deposito di DOCFA dalla scrivente, in data 02/03/2023.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	279	507	5	A4	2	vani 4	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte: 67 mq	506,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Pur essendo corrispondenti i dati catastali, la planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi e la consistenza risulta inferiore alla superficie catastale dichiarata in catasto.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	363	-	5	C6	6	12 mq		73,75 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'immobile è stata inserita agli atti dell'AdE Ufficio Territorio mediante deposito di DOCFA dalla scrivente, in data 02/03/2023.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile nonostante l'epoca di costruzione, è in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che all'interno.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile è in buono stato conservativo, nonostante l'epoca di costruzione. Risulta rifinito e al momento utilizzato come ufficio/magazzino.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

All'appartamento int.1 si accede mediante cancello in ferro, da via Siro Corti n.25, attraverso un percorso carrabile esterno in comune con il box auto attiguo, della stessa proprietà.

PATI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Al box auto si accede mediante cancello in ferro, da Via Siro Corti n.25, attraverso un percorso carrabile esterno in comune con l'appartamento int.1 attiguo, della stessa proprietà, cui l'area cortilizia esterna è annessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

Fondazioni: continue in muratura;
Esposizione: Sud-est, Nord-est e Nord-ovest
Altezza interna utile: 3,00 m. - bagno 2,45 m;
Str. verticali: muratura portante in mattoni pieni;
Solai: solai in laterocemento s cm 25;
Tramezzi: in mattoni forati;
Copertura: Piana praticabile e in parte a falde inclinate;
Pareti esterne ed interne: Rivestite in intonaco civile tinteggiato;
Pavimentazione interna: Parquet negli ambienti principali e gres in bagno;
Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio con doppi vetri, porte in legno tamburate, persiane e/o grate in ferro;
Scale: in travi di ferro e tavelloni;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono sottotraccia, termosifoni in alluminio, impianto termico con caldaia autonoma, impianto di condizionamento con split interni e unità esterna;
Terreno esclusivo: E' presente una corte esterna annessa di proprietà esclusiva;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Fondazioni: continue in muratura;
Altezza interna utile: 2,35 m;
Str. verticali: muratura portante in mattoni pieni;
Solai: solai in laterocemento s cm 25;



Copertura: Piana non praticabile;
Pareti esterne ed interne: Rivestite in intonaco civile tinteggiato;
Pavimentazione interna: Pavimento in cotto;
Infissi: porta finestra con ante a battente in alluminio e vetro;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono sottotraccia, impianto di condizionamento con split interno e unità esterna;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato Sig.*****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1949 al 11/06/2006	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VESCI GUGLIELMO	18/12/1949	7091	2697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/01/1950	1326	822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE IN MORTE DI*****			
Dal 11/06/2006 al 08/10/2007	*****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANFRANCO LEPRI	11/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	20/08/2009	114583	63867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2	08/06/2007	46	423/7
		ACCETTAZIONE DI EREDITA'			
Dal 08/10/2007 al	***** *****				



23/11/2009	*****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			GIANFRANCO LEPRI	08/10/2007	80950	17834
		Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			ROMA 1	19/10/2007	186522	81355
		Registrazione				
Dal 23/11/2009 al 31/10/2022	*****		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			ANNUNZIATA ERNESTINA	23/11/2009	125257	
		Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Per il solo appartamento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (si veda la nota);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA Non risulta verificata agli atti la continuità della provenienza della corte esclusiva annessa all'appartamento, in quanto essa nasce come Bene Comune Non Censibile (già sub 502) che, dopo il frazionamento, viene in parte annessa esclusivamente all'appartamento al piano terra int.1, individuato con il sub 507 e trasferito al Sig. *****. Tuttavia nell'atto di provenienza è ben descritto il cespite che viene trasferito con la corte annessa di pertinenza esclusiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1949 al 11/06/2006	***** ***** Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VESCI GUGLIELMO	18/12/1949	7091	2697



	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/01/1950	1326	822
		Registrazione			
Dal 11/06/2006 al 08/10/2007	***** Proprieta` per 1/2 ;	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE IN MORTE DI*****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANFRANCO LEPRI	11/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	20/08/2009	114583	63867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2007 al 23/11/2009	***** Proprieta` per 1/2 ;	ROMA 2	08/06/2007	46	423/7
		ACCETTAZIONE DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANFRANCO LEPRI	08/10/2007	80950	17834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/10/2007	186522	81355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2009 al 31/10/2022	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANNUNZIATA ERNESTINA	23/11/2009	125257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (AGGIORNATE AL 30.01.2026)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2009 - Registro Particolare 44185 Registro Generale 156237
Pubblico ufficiale ANNUNZIATA ERNESTINA Repertorio 125258/23216 del 23/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROMA(RM)
A FAVORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
CONTRO:*****
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2020 - Registro Particolare 7869 Registro Generale 10797
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 51697 del 04/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A FAVORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
CONTRO:*****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (AGGIORNATE AL 30.01.2026)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2009 - Registro Particolare 44185 Registro Generale 156237
Pubblico ufficiale ANNUNZIATA ERNESTINA Repertorio 125258/23216 del 23/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROMA(RM)
A FAVORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
CONTRO:*****
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2020 - Registro Particolare 7869 Registro Generale 10797
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 51697 del 04/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A FAVORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
CONTRO:*****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

In base al NPRG vigente l'immobile si trova all'interno del Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. (artt.nn.51,52,53 N.T.A.)
PRINT RES. MUNICIPIO XIX N.2 MONTE MARIO - CITTA' DA RISTRUTTURARE



CARTA DELLA QUALITA': NULLA

RETE ECOLOGICA: NULLA

PTPR: TAV.A PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI, TAV.B NESSUN VINCOLO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 25, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

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

Secondo le ricerche effettuate dalla scrivente, il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia 155/AR - progetto n.7580/50 rilasciata dal comune di Roma il 14 marzo 1950 e successiva variante e sopraelevazione n. 39481/55 con licenza n.341/AR del 22 marzo 1956.

La licenza di abitabilità è stata rilasciata con n.1651 in data 24.12.1956.

(con la domanda prot.n.35362/55 veniva richiesto il rinnovo della licenza 155/AR).

La scrivente, ha effettuato le richieste dei progetti intestati * ***** per l'immobile di Via Siro Corti 25 presso l'archivio progetti del Comune di Roma, i quali risultavano contenuti nel fascicolo 46454/1995, chiedendo copia del progetto originale. A seguito dell'accesso agli atti del Comune di Roma, l'Archivio Progetti inizialmente rispondeva che il fascicolo non è in atti e provvedeva al rilascio dell'attestazione di irreperibilità, ai sensi dell'art.9-bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001, con n. prot.175184 del 20 ottobre 2022, che si rimette in allegato alla presente perizia.

Successivamente veniva sollecitata dalla scrivente una nuova ricerca per cui il Comune comunicava l'esistenza del progetto numero 39481/55 e 7580/50, e finalmente, in data 08/11/2022, si rinveniva la copia del progetto originale n.39481/55 in variante al progetto n.7580/50.

Nelle more delle ricerche dei progetti si è proceduto a richiedere le planimetrie storiche di impianto, e le variazioni catastali relative all'immobile oggetto di causa, ai fini della verifica della preesistenza urbanistico-edilizia su base catastale.

Si è provveduto a richiedere presso il Municipio XIV di competenza la DIA prot.12969/99, da cui derivava la nuova planimetria catastale con corte annessa del 19/06/1999, secondo quanto riportato nel quadro D dell'accatastamento mediante DOCFA della stessa data. Il Comune rispondeva che la pratica non risulta rintracciabile.

Si procedeva inoltre ad effettuare l'interrogazione presso l'ufficio condono, ove non sono risultate pratiche pregresse o in fase di istruttoria relative all'immobile.

In data 08/11/2022 ottenuta la copia del progetto originale, si effettuava il confronto con lo stato dei luoghi.

Rispetto all'ultimo progetto in atti del Comune di Roma, la situazione attuale dell'immobile risulta variata:

- 1) L'immobile risulta di minore consistenza in quanto risultano arretrati il muro perimetrale lato sud-est e il muro di confine interno lato sud-ovest in base al rilievo effettuato in situ;
- 2) La posizione delle finestre del soggiorno e della camera da letto risulta variata;
- 3) L'ingresso dell'unità immobiliare è stato spostato dall'interno del vano scale al fronte esterno lato sud-est, su area cortilizia privata, mediante trasformazione di finestra in porta finestra;
- 4) All'esterno, sul lato del nuovo ingresso, è stato creato un pianerottolo rialzato, con fioriera e gradini di accesso sul fronte, per raggiungere la quota del pavimento interno dalla corte comune;
- 4) All'interno dell'immobile risultano due diverse quote di calpestio: una superiore del soggiorno (+0,50 ca.) e una inferiore del bagno e della stanza da letto ove, nel progetto originale, il pavimento appare disegnato su un'unica quota, rialzata rispetto alla corte esterna;
- 5) Nella camera da letto è stato creato un soppalco con altezza utile sottostante pari a 2,10 m (non



autorizzabile);

6) Si riscontra una diversa distribuzione planimetrica interna con spostamento degli accessi, spostamento del bagno e creazione di un unico ambiente soggiorno con angolo cottura;

7) La corte esterna, oggi in parte frazionata, è rappresentata in progetto come area esterna comune a tutto il fabbricato;

Dette difformità, quali la non coincidenza del filo esterno dei muri perimetrali o delle aperture con i disegni di progetto, sono riconducibili in parte all'epoca di realizzazione dei disegni e della costruzione e in parte alle modalità costruttive dell'edilizia di tipo economico. Per quanto riguarda le modifiche interne della distribuzione, esse sono riferibili all'ultima ristrutturazione effettuata senza la presentazione di alcuna pratica edilizia, da quanto riferito dallo stesso attuale proprietario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto sopra, ai fini della regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, riconducibili alla categoria di interventi edilizi RE2 ex art.9, comma 5, delle NTA del NPRG di Roma, la normativa prevede il deposito di una S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire a sanatoria per Accertamento di Conformità ex art. 36 del DPR 380/01. (con opere di demolizione del soppalco) i cui costi sono di seguito calcolati:

- Reversale per i diritti di istruttoria per la SCIA pari a € 501,24;

- La sanzione amministrativa per opere interne senza titolo (interventi di categoria RC e MS, di cui all'art. 9 delle NTA del PRG) pari a € 1.000,00 ex art.6bis, punto 5, del DPR 380/01;

- La sanzione pari a tre volte il contributo sul costo di costruzione, per le modifiche esterne, come derivante da apposito computo metrico-estimativo redatto sotto forma di perizia giurata da un professionista abilitato che si stima in € 5.000;

- I costi tecnici per la presentazione delle pratiche e per il deposito del successivo riaccatastamento con aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, si stimano in euro 3.500;

I costi totali in cifra tonda si stimano in euro 10.000;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Il box auto esterno, edificato come accessorio dell'edificio di Via Siro Corti 25, veniva autorizzato con progetto n.2105/51 licenza n.191 A/R del 5 marzo 1951.

Nell'elaborato grafico di progetto l'immobile è rappresentato con dimensioni e forma diversa rispetto a quanto rilevato oggi: Il corpo del box è di 4,97 m di lunghezza x 3,92 m di larghezza contro i 6,60 m x 3,80 m di progetto;

Al box, oggi utilizzato come ripostiglio con angolo ufficio, è stato aggiunto sul lato interno verso il cortile un ulteriore corpo annesso, collegato con una porta di accesso interna, destinato a servizio igienico di altezza utile interna variabile da 2,10 a 2,30 cm.

La superficie lorda totale dell'annesso così costruito risulta di poco maggiore rispetto alla consistenza di progetto (entro il 2%).

Le difformità riscontrate devono in ogni caso essere sanate con una Scia per accertamento di conformità ex art.36 DPR 380/01, mediante la quale si dovranno sanare le modifiche di sagoma e di prospetto senza aumento



di SUL, nonché ripristinare la funzione ad uso box dei locali che, non essendo abitabili, non possono essere adibiti ad uso ufficio e/o residenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto sopra ai fini della regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, riconducibili alla categoria di interventi edilizi RE2 ex art.9, comma 5, delle NTA del NPRG di Roma, la normativa prevede il deposito di una S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire a sanatoria per Accertamento di Conformità ex art. 36 del DPR 380/01. i cui costi sono di seguito calcolati:

- Reversale per i diritti di istruttoria per la SCIA pari a € 501,24;
 - La sanzione amministrativa per opere interne senza titolo (interventi di categoria RC e MS, di cui all'art. 9 delle NTA del PRG) pari a € 1.000,00 ex art.6bis, punto 5, del DPR 380/01;
 - La sanzione pari a tre volte il contributo sul costo di costruzione, come derivante da apposito computo metrico-estimativo redatto sotto forma di perizia giurata da un professionista abilitato che si stima in euro 1.000;
 - I costi tecnici per la presentazione delle pratiche, si stimano in euro 1.500;
- Costo totale in cifra tonda pari a circa 4.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, SCALA U, INTERNO 5, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.341,86 (aggiornato al novembre 2022- è stato richiesto un aggiornamento a gennaio 2026 ma non si è avuto riscontro da parte dell'amministrazione)

Dall'estratto conto condominiale ricevuto dall'amministratore, vi è un debito di 2.341,86 per rate scadute a novembre 2022 del Condominio VIA SIRO CORTI 25 a carico dell'esecutato Sig.*****.

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 SIRO CORTI , 25 , scala U, interno 1, piano T
L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero di interno uno, con annessa corte di pertinenza esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. L'immobile si trova all'interno di una palazzina di 4 piani fuori terra situata nel quadrante nord-ovest di Roma, nella zona collinare di Monte Mario Alto, che sorge sulla riva destra del



Tevere ed è attraversata dalla via Trionfale. Il quartiere è incluso amministrativamente nel territorio del Municipio XIV di Roma. L'area si estende a nord fino ai limiti della riserva naturale dell'Insugherata, a est è delimitata dal percorso della Via Cortina d'Ampezzo e della Circonvallazione Olimpica, a ovest e a sud dalla Via Trionfale. L'area è caratterizzata da un'edilizia di ridotta altezza, la cui edificazione ebbe inizio negli anni venti del Novecento su impulso di una cooperativa di impiegati e funzionari pubblici che vollero realizzare una città giardino contraddistinta da eleganti villini dei quali, su 300 lotti inizialmente previsti, ne furono edificati solo circa 50. L'urbanizzazione dell'area è proseguita nel corso del XX secolo con palazzine di ridotta altezza che, seppur di tipo economico, hanno mantenuto l'idea originaria di una periferia non intensiva e contraddistinta da zone di verde tra le abitazioni. Buona parte dei villini del primo impianto si conservano ancora nel tessuto urbano di più recente costruzione. L'area è servita da linee di autobus, che si muovono su via Trionfale e Via Cortina D'Ampezzo ed è attraversata da minibus di tipo circolare che collegano l'abitato con la vicina stazione di Roma Monte Mario. Da qui i treni metropolitani della linea FL3 (Viterbo-Roma) permettono di raggiungere le stazioni poste lungo l'Anello ferroviario di Roma e i collegamenti con il centro città e con la linea A e la linea B della metropolitana. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 198.750,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. 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. 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. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori così rilevati con stima sintetico comparativa sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2022 e, dopo aver preso visione delle pubblicazioni delle associazioni di categoria, si è ottenuto il valore di mercato, che di seguito viene esplicitato. Secondo l'OMI, I semestre 2025, l'immobile ricade in Fascia Periferica/MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI) Codice zona: D69, Microzona: 61, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale ABITAZIONI CIVILI min. 2.450,00 €/mq max. 3.500,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 2.250,00 €/mq max. 3.200,00 €/mq.

Valori desunti da indagini e ricerche sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche: da 2.400,00 a 3.000 €/mq. Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico, all'interno della microzona di mercato immobiliare analizzato, la valutazione risente positivamente del buono stato generale di manutenzione del fabbricato e del buono stato di conservazione interno, della presenza di un'area esterna annessa. Considerato che 1) il mercato immobiliare attraversa ormai da tempo un periodo di calo dei prezzi che è destinato al momento a non invertire tendenza; 2) I tassi di interesse, che erano fino a poco fa ai minimi storici, stanno rapidamente risalendo e tale circostanza può disincentivare al momento il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili, in funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 2.650,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 75 x €/mq 2.650,00 = € 198.750,00, al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti successivamente.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T

Locale box auto indipendente al piano terra

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

Valore di stima del bene: € 29.900,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. 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. 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. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori così rilevati con stima sintetico comparativa sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2022 e, dopo aver preso visione delle pubblicazioni delle associazioni di categoria, si è ottenuto il valore di mercato, che di seguito viene esplicitato. Secondo l'OMI, I semestre 2022, l'immobile ricade in Fascia Periferica/MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI) Codice zona: D69, Microzona: 61, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale

BOX min. 1.100,00 €/mq max. 1.550,00 €/mq.

Valori desunti da indagini e ricerche sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche: da 1.000,00 a 1.500 €/mq. Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico, all'interno della microzona di mercato immobiliare analizzato, la valutazione risente positivamente del buono stato generale di manutenzione del fabbricato e del buono stato di conservazione interno, della presenza di un'area esterna annessa. Considerato che 1) il mercato immobiliare attraversa ormai da tempo un periodo di calo dei prezzi che è destinato al momento a non invertire tendenza; 2) I tassi di interesse, che erano fino a poco fa ai minimi storici, stanno rapidamente risalendo e tale circostanza può disincentivare al momento il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili, in funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.300,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 23 x €/mq 1.300,00 = € 29.900,00, al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti successivamente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 1, piano T	75,00 mq	2.650,00 €/mq	€ 198.750,00	100,00%	€ 198.750,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T	23,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 29.900,00	100,00%	€ 29.900,00
Valore di stima:					€ 228.650,00



Valore di stima: € 228.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 180.352,50

Valore finale di stima in cifra tonda: € 180.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta “Esperto ex art. 568 c.p.c.” deposita la presente relazione di stima aggiornata, inviata in copia alle parti intervenute, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela



ALLEGATI

ALL.01_ATTO NOTAIO VESCI rep.7091	ALL.15.2_Progetto approvato FABBRICATO variante n.39481.55
ALL.02_ATTO NOTAIO LEPRI rep. 80950	ALL.15.3_Progetto approvato BOX n.2105.51
ALL.03_DEN.SUCCESSIONE	ALL.16_ACCESSO AGLI ATTI MUNICIPIO XIV
ALL.04_ATTO NOTAIO ANNUNZIATA_REP125257_23215	ALL.17.1_RILIEVO STATO DI FATTO INTERO LOTTO
ALL.05_ESTRATTO DI MAPPA	ALL.17.2_RILIEVO STATO DI FATTO APPARTAMENTO
ALL.06_VISURA CATASTALE APPARTAMENTO SUB 507	ALL.17.3_RILIEVO STATO ATTUALE BOX
ALL.07_VISURA CATASTALE POSTO AUTO PART.363	ALL.18_REPORT FOTOGRAFICO
ALL.08.1_VISURA STORICA SUB 1 (APPARTAMENTO)	ALL.19_ESTRATTO CONTO CONDOMINIO*****
ALL.08.2_VISURA STORICA SUB 502 (CORTE)	ALL.20.1_SINTETICO PART.363
ALL.08.3 VISURA STORICA PART.279	ALL.20.2_SINTETICO PART.363 aggiornato al 30.1.2026
ALL.09.1_elaborato planimetrico 19.06.2009	ALL.21.1_SINTETICO*****
ALL.09.2_elaborato planimetrico 21.01.1999	ALL.21.2_SINTETICO***** aggiornato al 30.1.2026
ALL.10_PLN_CATASTALE APPARTAMENTO SUB 507	ALL.22.1_SINTETICO PART.279 SUB.507 aggiornato al 30.1.2026
ALL.11_MOD 55 PARTITA 214427	ALL.22.1_SINTETICO SUB 507
ALL.12_MOD 1 SCHEDA 0962109 IMPIANTO	ALL.23_Verbale ud 10 novembre 2023_quesiti del G.E.
ALL.13_DOCFA FRAZIONAMENTO E ATTR.CORTE ESCLUSIVA	ALL.24_CTU 1833_2019_RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E
ALL.14_ELENCO IMMOBILI SU PART.279	ALL.25_PLN CATASTALE BOX AUTO_inserita in catasto dal CTU
ALL.15.1_ACCESSO AGLI ATTI ARCHIVIO PROGETTI	



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T
L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero di interno uno, con annessa corte di pertinenza esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. L'immobile si trova all'interno di una palazzina di 4 piani fuori terra situata nel quadrante nord-ovest di Roma, nella zona collinare di Monte Mario Alto, che sorge sulla riva destra del Tevere ed è attraversata dalla via Trionfale. Il quartiere è incluso amministrativamente nel territorio del Municipio XIV di Roma. L'area si estende a nord fino ai limiti della riserva naturale dell'Insugherata, a est è delimitata dal percorso della Via Cortina d'Ampezzo e della Circonvallazione Olimpica, a ovest e a sud dalla Via Trionfale. L'area è caratterizzata da un'edilizia di ridotta altezza, la cui edificazione ebbe inizio negli anni venti del Novecento su impulso di una cooperativa di impiegati e funzionari pubblici che vollero realizzare una città giardino contraddistinta da eleganti villini dei quali, su 300 lotti inizialmente previsti, ne furono edificati solo circa 50. L'urbanizzazione dell'area è proseguita nel corso del XX secolo con palazzine di ridotta altezza che, seppur di tipo economico, hanno mantenuto l'idea originaria di una periferia non intensiva e contraddistinta da zone di verde tra le abitazioni. Buona parte dei villini del primo impianto si conservano ancora nel tessuto urbano di più recente costruzione. L'area è servita da linee di autobus, che si muovono su via Trionfale e Via Cortina D'Ampezzo ed è attraversata da minibus di tipo circolare che collegano l'abitato con la vicina stazione di Roma Monte Mario. Da qui i treni metropolitani della linea FL3 (Viterbo-Roma) permettono di raggiungere le stazioni poste lungo l'Anello ferroviario di Roma e i collegamenti con il centro città e con la linea A e la linea B della metropolitana. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente l'immobile si trova all'interno del Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.(artt.nn.51,52,53 N.T.A.) PRINT RES. MUNICIPIO XIX N.2 MONTE MARIO - CITTA' DA RISTRUTTURARE CARTA DELLA QUALITA' : NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA PTPR: TAV.A PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI, TAV.B NESSUN VINCOLO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T
Locale box auto indipendente al piano terra, con accesso mediante cancello in ferro da via Siro Corti n.25 attraverso l'area cortilizia di pertinenza dell'appartamento della stessa proprietà. Il box auto è costituito da un corpo di fabbrica autonomo e separato rispetto all'edificio cui è annesso. Consiste in un piccolo edificio di un piano fuori terra, realizzato in muratura con copertura piana ed è attualmente adibito ad uso ufficio (senza le dovute autorizzazioni edilizio-urbanistiche) e pertanto l'accesso carrabile è stato sostituito con un'apertura costituita da una porta finestra in alluminio e vetro. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 180.352,50

Prezzo base d'asta in cifra tonda: € 180.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1833/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA SIRO CORTI ,25 , scala U, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 279, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che all'interno.		
Descrizione:	L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero di interno uno, con annessa corte di pertinenza esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. L'immobile si trova all'interno di una palazzina di 4 piani fuori terra situata nel quadrante nord-ovest di Roma, nella zona collinare di Monte Mario Alto, che sorge sulla riva destra del Tevere ed è attraversata dalla via Trionfale. Il quartiere è incluso amministrativamente nel territorio del Municipio XIV di Roma. L'area si estende a nord fino ai limiti della riserva naturale dell'Insugherata, a est è delimitata dal percorso della Via Cortina d'Ampezzo e della Circonvallazione Olimpica, a ovest e a sud dalla Via Trionfale. L'area è caratterizzata da un'edilizia di ridotta altezza, la cui edificazione ebbe inizio negli anni venti del Novecento su impulso di una cooperativa di impiegati e funzionari pubblici che vollero realizzare una città giardino contraddistinta da eleganti villini dei quali, su 300 lotti inizialmente previsti, ne furono edificati solo circa 50. L'urbanizzazione dell'area è proseguita nel corso del XX secolo con palazzine di ridotta altezza che, seppur di tipo economico, hanno mantenuto l'idea originaria di una periferia non intensiva e contraddistinta da zone di verde tra le abitazioni. Buona parte dei villini del primo impianto si conservano ancora nel tessuto urbano di più recente costruzione. L'area è servita da linee di autobus, che si muovono su via Trionfale e Via Cortina D'Ampezzo ed è attraversata da minibus di tipo circolare che collegano l'abitato con la vicina stazione di Roma Monte Mario. Da qui i treni metropolitani della linea FL3 (Viterbo-Roma) permettono di raggiungere le stazioni poste lungo l'Anello ferroviario di Roma e i collegamenti con il centro città e con la linea A e la linea B della metropolitana. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig***** e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA SIRO CORTI, 25, scala U, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo , nonostante l'epoca di costruzione. Risulta rifinito e al momento utilizzato come ufficio/magazzino.		
Descrizione:	Locale box auto indipendente al piano terra, con accesso mediante cancello in ferro da via Siro Corti n.25 attraverso l'area cortilizia di pertinenza dell'appartamento della stessa proprietà. Il box auto è costituito da un corpo di fabbrica autonomo e separato rispetto all'edificio cui è annesso. Consiste in un piccolo edificio di un piano fuori terra, realizzato in muratura con copertura piana ed è attualmente adibito ad uso ufficio (senza le dovute autorizzazioni edilizio-urbanistiche) e pertanto l'accesso carrabile è stato sostituito con		



	un'apertura costituita da una porta finestra in alluminio e vetro.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutac*****

