

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 956/2022 del R.G.E.

promossa da

***** **srl**

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 956/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.185,00	16



INCARICO

All'udienza del 04/09/2025, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. *****
*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Frignani n. 101, edificio 16, scala A, interno 8, piano 3-S1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Frignani n. 101, edificio 16, scala A, interno 8, piano 3-S1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento facente parte dell' edificio 16, lotto C di un complesso immobiliare. L'accesso avviene da Via Giovanni Frignani dal civico n.101; la facciata è in mattoncini con pilotis a piano terra, fascia di basamento in cemento e cornicione di coronamento in cemento. La zona è quella di Spinaceto - Casal Brunori a Roma sud, fuori del Grande Raccordo Anulare e vicino la Via Pontina, municipio 9°.

La palazzina è formata da 9 piani fuori terra ed è dotata di impianto ascensore.

L'appartamento è composto da soggiorno, due camere, un bagno, cucina, oltre ad un disimpegno.

Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina sita al piano S1 individuata con il numero 8.

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

L'immobile è stato realizzato dalla Gestione Case per Lavoratori.

Nell'atto di provenienza del 2015 è stato trasferito con prezzo di mercato a seguito di precedente atto di assegnazione.

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 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Nell'atto di provenienza il debitore dichiara di essere in stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale, appartamento int. 9, appartamento int.7, salvo altri.
La cantina confina con corridoio di accesso, cantina int.6, cantina int.9, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,80 m	3-S1
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina sita al piano S1 di circa mq.5.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1985 al 14/11/1985	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 427, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 14/11/1985 al 13/01/1986	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 427, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5
Dal 13/06/1986 al 26/09/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 427, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 755,32 Piano 3-S1



E' presente una variazione per corretta rappresentazione grafica del 20/01/2011 - Rm 0074340 - n. 8566; si tratta dell'ultima planimetria in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1150	427	8	6	A3	3	4,5	82 mq	755,32 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale.

Il fabbricato è formato da 9 piani fuori terra.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature, la copertura è piana.

Il cancello di ingresso è in metallo.



L'altezza utile interna è di cm 280 circa.

Nel bagno sono presenti sanitari e vasca; alle pareti vi sono rivestimenti in piastrelle tipo grès porcellanato, così come nel pavimento; è dotato di finestra.

La cucina ha rivestimenti tipo ceramica e pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato.

Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle tipo "grès porcellanato".

Le porte e le finestre sono in legno.

I soffitti sono tinteggiati e le pareti rivestite di carta da parati.

I radiatori sono bianchi in metallo ed il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia autonoma posta all'interno della cucina.

La cantina ha una porta metallica di accesso e pareti e soffitti tinteggiati.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/2015 al 24/10/2025	***** nato a **** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mosca Andrea notaio in Roma	16/06/2015	2938	1698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/06/2015	62206	45673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega.

In precedenza il 30/06/1970 la Sig.ra ***** ha ricevuto in assegnazione l'alloggio dalla Gescal con atto del Notaio Nicola Ruffolo di Ugo in Roma rep. 257167 registrato a Roma il 17/07/1970 al n. 7536 e trascritto in Conservatoria di Roma al n. 25/07/1970 nn. 47867/68811.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/06/2015
Reg. gen. 62210 - Reg. part. 10062
Importo: € 328.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro *****
Rogante: Notaio Andrea Mosca
Data: 16/06/2015
N° repertorio: 2939
N° raccolta: 1699

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/09/2022
Reg. gen. 126000 - Reg. part. 88757
A favore di *****
Contro *****
Note: L'iniziale procedente Sig. ***** ha poi rinunciato alla procedura ed il procedente è diventato così il principale intervenuto ***** srl.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG adottato ed approvato l'immobile ricade in Città Consolidata T3. Non è individuato nelle tavole della Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile è stato realizzato con Licenza edilizia di costruzione n. 286 del 16/02/1967 che è stata reperita e si allega.

Il progetto di costruzione è il n.200 (elaborato n.5981) del 31/01/1967 che risulta approvato. E' stato reperito e si allega alla presente perizia.

E' stata presentata domanda di condono n.87/78150/0 del 27/04/1987 che risulta concessionata con concessione n. 115067 del 05/06/1998 per ampliamento di mq 4,60. Si riferisce alla chiusura della loggia esterna (prospetto est) prevista nel progetto con montaggio di infisso di chiusura, ora disimpegno. Con la stessa sono state sanate anche le seguenti difformità interne:

- demolizione tramezzo tra soggiorno ed ingresso
- chiusura di vano porta esistente per entrare in cucina e nuova apertura dal disimpegno sanato.
- eliminazione di porta finestra e montaggio di una porta per interni per accedere al nuovo disimpegno (ex loggia)

E' stata eseguita Visura del Fascicolo del Condono che si allega.

Tra il progetto di costruzione e lo stato dei luoghi non esiste completa corrispondenza.

Le principali difformità riscontrate nell'appartamento sono le seguenti:

- nel soggiorno era previsto un tramezzo divisorio con l'ingresso ora non presente;
- l'attuale disimpegno era una loggia aperta che è stata ora chiusa e dove sono state realizzati due porte per entrare in cucina e soggiorno
- al posto della camera 2 era previsto un ampio disimpegno a cui si accedeva dall'ingresso e da cui si andava in cucina;

La cantina è conforme al progetto.

Rispetto all'ultima autorizzazione rilasciata che è la Concessione in sanatoria n. 115067 del 1998 ed alla planimetria catastale relativa è presente la seguente difformità interna:

- chiusura della porta che dall'ingresso/soggiorno portava nell'ampio disimpegno centrale (ora camera 2).

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è necessario presentare una pratica municipale a sanatoria (presumibilmente Cila) per sanare la difformità interna, a seguito di incarico a tecnico abilitato.

Al sottoscritto non sono state rilasciate certificazioni riguardanti gli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'amministratore ha comunicato che al 23-10-2025 è presente un debito di € 1.292,64.



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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Frignani n. 101, edificio 16, scala A, interno 8, piano 3-S1

Trattasi di appartamento facente parte dell' edificio 16, lotto C di un complesso immobiliare. L'accesso avviene da Via Giovanni Frignani dal civico n.101; la facciata è in mattoncini con pilotis a piano terra, fascia di basamento in cemento e cornicione di coronamento in cemento. La zona è quella di Spinaceto - Casal Brunori a Roma sud, fuori del Grande Raccordo Anulare e vicino la Via Pontina, municipio 9°. La palazzina è formata da 9 piani fuori terra ed è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno, due camere, un bagno, cucina, oltre ad un disimpegno. Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina sita al piano S1 individuata con il numero 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 427, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 186.184,99

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 1/2025 (ultimo pubblicato) zona E/21 Suburbana - Spinaceto - Tor dei Cenci, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 1.800,00/mq ed un valore massimo di € 2.350,00/mq.(media è pari ad € 2.075,00/mq) e per le abitazioni economiche riporta un valore minimo di € 1.500,00/mq ed un valore massimo di € 1.950,00/mq.(media è pari ad € 1.725,00/mq).

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, il piano, le finiture interne, la presenza della cantina ecc. si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 2.500,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 84 si ottiene la valutazione di € 210.000,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato effettuate per beni analoghi con operatori di mercato nella zona.

Visto quanto riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" in relazione alla necessità di presentazione di una pratica a sanatoria per la regolarizzazione urbanistica, si attribuisce un deprezzamento indicativo cautelativo del 1,5%.

Da cui abbiamo : € 210.000 - 1,5 % = € 206.850,00.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:



€ 206.850,00- 10 % = € 186.185,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Frignani n. 101, edificio 16, scala A, interno 8, piano 3- S1	84,00 mq	2.216,49 €/mq	€ 186.184,99	100,00%	€ 186.184,99
Valore di stima:					€ 186.184,99

Valore di stima: € 186.185,00

Valore finale di stima: € 186.185,00

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 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Grafico progetto di costruzione



- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni Conservatoria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo - restituzione grafica
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documenti Concessione in sanatoria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Frignani n. 101, edificio 16, scala A, interno 8, piano 3-S1

Trattasi di appartamento facente parte dell' edificio 16, lotto C di un complesso immobiliare. L'accesso avviene da Via Giovanni Frignani dal civico n.101; la facciata è in mattoncini con pilotis a piano terra, fascia di basamento in cemento e cornicione di coronamento in cemento. La zona è quella di Spinaceto - Casal Brunori a Roma sud, fuori del Grande Raccordo Anulare e vicino la Via Pontina, municipio 9°. La palazzina è formata da 9 piani fuori terra ed è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno, due camere, un bagno, cucina, oltre ad un disimpegno. Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina sita al piano S1 individuata con il numero 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 427, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel PRG adottato ed approvato l'immobile ricade in Città Consolidata T3. Non è individuato nelle tavole della Carta della Qualità.

Prezzo base d'asta: € 186.185,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 956/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.185,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Frignani n. 101, edificio 16, scala A, interno 8, piano 3-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 427, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato conservativo normale.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento facente parte dell' edificio 16, lotto C di un complesso immobiliare. L'accesso avviene da Via Giovanni Frignani dal civico n.101; la facciata è in mattoncini con pilotis a piano terra, fascia di basamento in cemento e cornicione di coronamento in cemento. La zona è quella di Spinaceto - Casal Brunori a Roma sud, fuori del Grande Raccordo Anulare e vicino la Via Pontina, municipio 9°. La palazzina è formata da 9 piani fuori terra ed è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno, due camere, un bagno, cucina, oltre ad un disimpegno. Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina sita al piano S1 individuata con il numero 8.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

