
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2020 del R.G.E.
promossa da

-
Codice fiscale:
Roma

contro

Codice fiscale:

Nato a il

Codice fiscale:

Nata a il



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2020 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24



INCARICO

In data 17/10/2025, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2025 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 Melpomene n. 22, scala B, interno 25, piano 8 (Coord. Geografiche: Lat: 41,873 - Long: 12,615)

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI (ex VIII). Via Melpomene è collocata nella zona urbanistica 8F denominata TORRE ANGELA, nota come ex borgata, la via si trova nel quadrante orientale di Roma, in un'area compresa tra via Casilina e via di Torrenova, non lontana dal Grande Raccordo Anulare. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'insediamento rapido della popolazione urbana, quest'ultimo avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra, favorito inoltre dalla lottizzazione abusiva della campagna e in assenza di controllo del territorio. Torre Angela è considerata oggi una delle zone urbanistiche più popolate della capitale sviluppatasi storicamente come un "nucleo edilizio consolidato", appena al di fuori del raccordo anulare e compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Via Melpomene è ben servita dai servizi primari, nelle vicinanze si trovano farmacie, l'Ufficio Postale di Via di Torrenova e filiali bancarie lungo via di Torrenova e via Casilina, garantendo un facile accesso a servizi essenziali. Gli edifici nell'area di Via Melpomene sono prevalentemente di tipo residenziale intensivo, con palazzine di media altezza e di maggior consistenza sino a raggiungere anche 8/9 piani.

L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è in Via Melpomene, distante circa un chilometro dalla Fermata "Torre Angela" della Metro C, è parte di un edificio 10 piani con due scale "A" e "B". L'Appartamento è al piano ottavo della palazzina "B", dotata di ascensore, abitazione distinta dall'interno 25, con affaccio su Via Melpomene, composta da ingresso aperto su ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, cucina, un bagno ed un WC, ripostiglio e balcone.

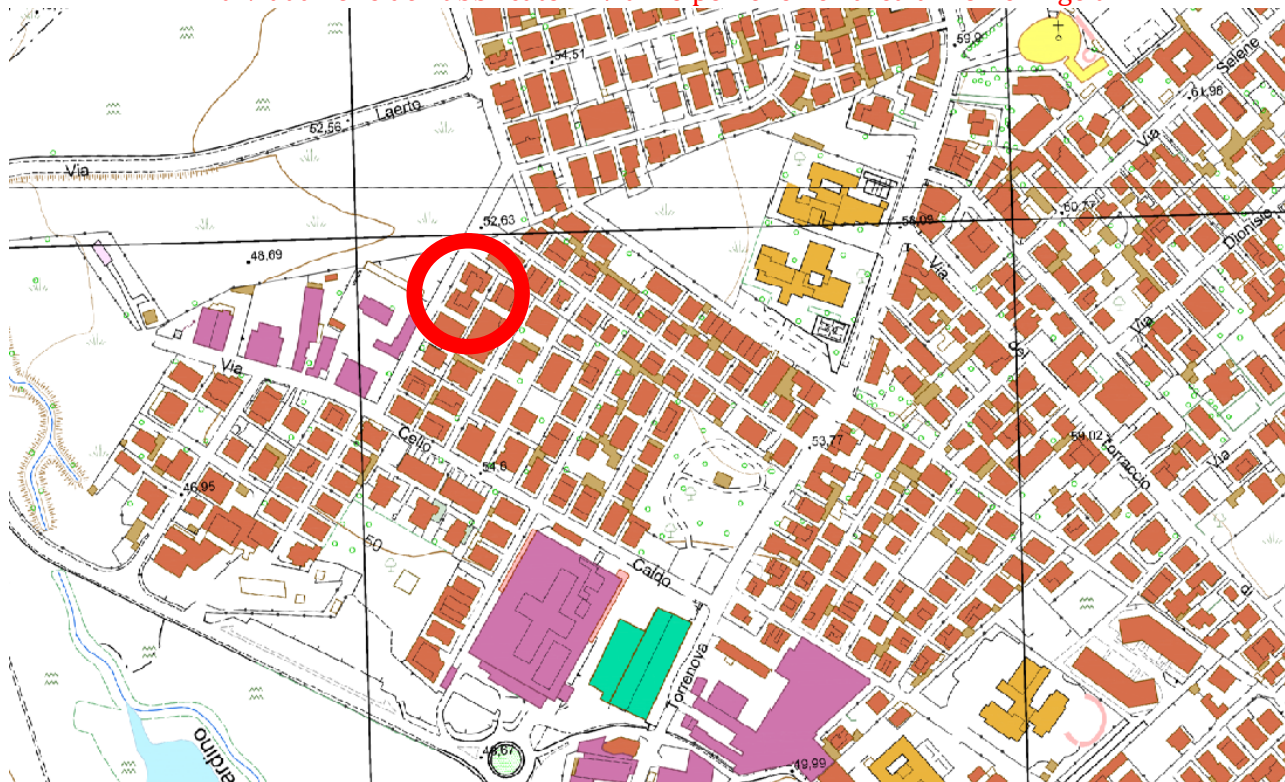
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Individuazione del fabbricato in Via Melpomene nell'area di Torre Angela



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Melpomene n. 22, scala B, interno 25, piano 8

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: *****

Nato a ***** il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****



Nata a ***** il *****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento interno 25 confina con vano scala, appartamento interno 26, distacco su proprietà ***** o suoi aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-Pranzo	27,60 mq	30,20 mq	1	30,20 mq	3,00 m	8
Camera 1	15,80 mq	18,80 mq	1	18,80 mq	3,00 m	8
Camera 2	18,50 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,00 m	8
Cucina	9,00 mq	10,20 mq	1	10,20 mq	3,00 m	8
Bagno	4,60 mq	5,50 mq	1	5,50 mq	3,00 m	8
WC interno alla camera	3,20 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	3,00 m	8
Ingresso	6,90 mq	7,60 mq	1	7,60 mq	3,00 m	8
Disimpegno	6,65 mq	7,20 mq	1	7,20 mq	3,00 m	8
Ripostiglio	2,20 mq	2,60 mq	1	2,60 mq	3,00 m	8
Balcone	8,50 mq	8,90 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				109,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1978 al 12/04/1991	***** CF ***** nata a ***** ***** il ***** Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 69, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano 8
Dal 12/04/1991 al 23/04/2004	***** CF ***** nata a ***** ** il ***** Variazione del	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 69, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5



STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare è in medio stato d'uso, in particolare il bagno ed il wc mostrano interventi sull'impianto idrico, pertanto si presume che, data la vetustà dello stesso risalente probabilmente all'epoca della costruzione, l'impianto idrico debba essere rinnovato, così come l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Dalla lettura del regolamento di condominio (cfr. allegato 9) si evince che nell'immobile non vi sono locali condominiali per i servizi comuni, che pertanto le diverse proprietà condominiali sono definite dall'articolo 1117 del Codice Civile italiano, detta norma stabilisce che sono oggetto di proprietà comune, se non risulta il contrario dal titolo (atto di acquisto e regolamento), tutte le parti necessarie all'uso comune, tra cui suolo, fondazioni, muri maestri, scale, tetti, cortili, impianti centralizzati, le porte e le installazioni di qualsiasi genere che servono all'uso comune fra i proprietari di ogni singola palazzina.

Al regolamento di condominio sono allegate le relative tabelle millesimali che per l'interno 25 individuano i seguenti valori:

INT. 25 superficie virtuale abitazione 78,12 _ millesimi TAB A 17,21 _ millesimi Tab. B 21,28 _ millesimi TAB C 17,87.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti la porzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare è all'ottavo piano del fabbricato di Via Melpomene 22 edificio costruito nei primi anni '70, elevato su 10 piani oltre all'interrato, composto da due scale "A" e "B", l'appartamento interno 25 è nella scala "B", servito da ascensore. Le fondazioni del fabbricato sono su plinti in cemento armato collegati tra loro da cordoli armati, mentre la struttura portante verticale e orizzontale è in cemento armato con solaio in laterocemento, copertura piana, pareti del fabbricato finite a intonaco civile tinteggiato, con fasce marcapiano evidenziate da tinta di colore più scuro, vano scala con struttura in conglomerato cementizio armato, balconi con soletta aggettante in cemento armato alleggerito con ringhiere in ferro tinteggiate. L'edificio è in normali condizioni d'uso e sono ancora in essere lavori di manutenzione straordinaria dei lastrici che dovrebbero terminare entro l'estate. Il vano scala è in muratura, luminoso e in buono stato d'uso, con infissi in alluminio anodizzato.

L'abitazione è composta da ingresso aperto su ampio vano destinato a soggiorno-pranzo, un disimpegno su cui aprono le due camere di cui una con wc, la cucina, il ripostiglio e il bagno, la cucina ed una camera affacciano sul balcone.

I pavimenti sono in ceramica di formato 30x30 nella zona ingresso, soggiorno, una camera e nella cucina, con zoccolino battiscopa in ceramica; nei bagni sono posate mattonelle di ceramica, di dimensioni minori e di vecchia tipologia, sia per la pavimentazione che nel rivestimento, quest'ultimo posato ad altezza di cm 180; una camera ha pavimento in lamparquet, mentre nel balcone è posato un pavimento in klinker rosso, di piccolo formato, cm 7,5 x15.

Le pareti sono semplicemente tinteggiate.

La camera con wc interno ha una porzione di soffitto occupata da un piccolo soppalco in corrispondenza dell'ingresso al wc. L'appartamento ha esposizione nord e sud-est, nord est, con le due camere e la cucina luminose.



Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con doppio vetro e serrande avvolgibili in pvc.
 L'abitazione fruisce dei seguenti impianti sottotraccia: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas IMMERGAS, che fornisce anche acqua calda sanitaria, impianto idrico ed elettrico sottotraccia; all'atto del sopralluogo non è stata fornita alcuna certificazione della revisione della caldaia, né dell'impianto elettrico.
 Gli impianti condominiali sono costituiti da citofono con apriportone e ascensore.
 L'abitazione non fruisce di cantina o altri spazi condominiali.

Foto n. 1 - Vista del soggiorno e dell'ingresso



Foto n. 2 - Vista del disimpegno



Foto n. 3 – 4 - Viste della camera che affaccia sul balcone

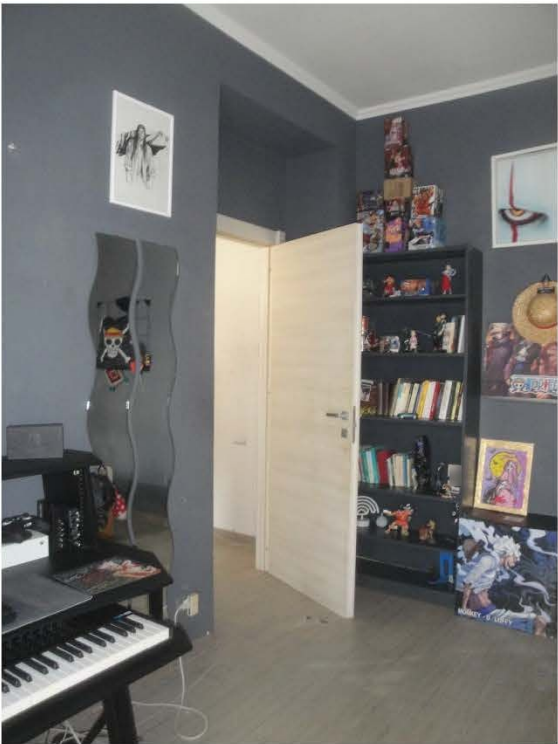


Foto n. 5 - Vista delle seconda camera



Foto. 6 -Vista del wc interno alla camera



Foto. n. 7 - Vista della cucina



Foto. n. 8 - Vista del bagno



STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare pignorata è occupata dal figlio dei debitori esegutati Sig. *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1991 al 31/03/2004	*****, nata a ***** il ***** Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARTOLOMUCCI Franco Notaio in Roma	12/04/1991	159855	17405
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/04/1991	38243	21921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2004 al 10/02/2026	*****, nato a ***** il ***** ***** Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** CF ***** ***** nata a ***** il ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANZI Antonio Notaio in ROMA (RM)	23/04/2004	71756	27588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/05/2004	51660	33434
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 18/05/2004
Reg. gen. 51661 - Reg. part. 12457
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Manzi Antonio notaio in Roma
Data: 23/04/2004
N° repertorio: 71756
N° raccolta: 27588
- **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73** derivante da Equitalia Gerit S.p.A.
Iscritto a Roma 1 il 15/06/2010
Reg. gen. 73104 - Reg. part. 16821
Quota: 1/2
Importo: € 43.852,16
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.926,08
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 114515
N° raccolta: 97
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 1 il 07/11/2016
Reg. gen. 123967 - Reg. part. 21855
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 69.723,06
A favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.861,53
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 04/11/2016
N° repertorio: 7135
N° raccolta: 9716
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 14/05/2024
Reg. gen. 57297 - Reg. part. 8596



Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Manzi Antonio notaio in Roma
Data: 23/04/2004
N° repertorio: 71757
N° raccolta: 27589

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 10/02/2020
Reg. gen. 14533 - Reg. part. 10475
Quota: 1/1
A favore di *****_
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura

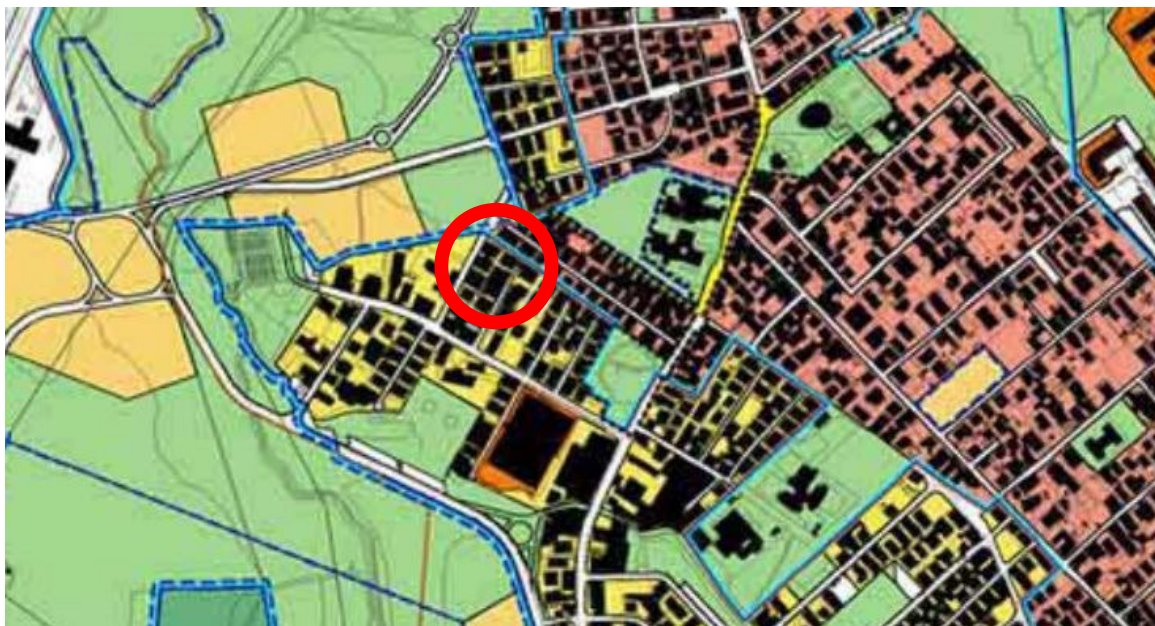
NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1020, con il numero di particella 69, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

- Sistemi e Regole 1:10000 Componente: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Strumento di Attuazione: ZONA O 23 Denominazione Valle della Piscina Municipio VI

Norme Tecniche di Attuazione: Art.62



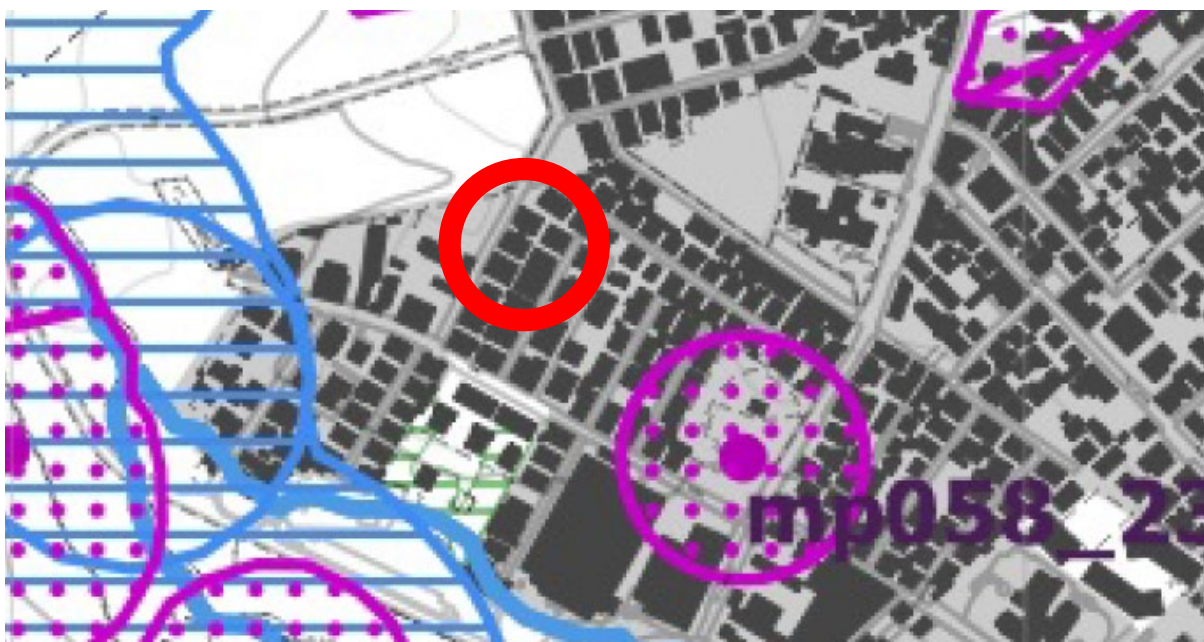
- Rete ecologica -nessuna prescrizione

Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato:

Tavola A_24_374 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR TAVOLA 24 B 374 – Aree Urbanizzate del PTPR





REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui la porzione immobiliare è parte, è edificato tra il 1973 ed il 1975, in assenza delle necessarie autorizzazioni amministrative, per quanto edificato in assenza di concessione edilizia la regolarizzazione dell'eseguito e per ogni singola abitazioni, è stata presentata domanda di sanatoria a nome dei proprietari dell'epoca. La proprietaria al 1975 (vedi atto di compravendita di *****), del 18/02/1978, allegato alla domanda di condono e inserito nella presente relazione in allegato n. 8), Sig.ra *****
*****, presentò in data 20/10/1986 con protocollo N. 86/213982/00 domanda di sanatoria, volta a ottenere la concessione edilizia per nuova costruzione con destinazione residenziale per una superficie utile residenziale di mq 94,00 e non residenziale di mq 8,50 (balcone), per l'immobile in Via Melpomene n. 22 interno 25, in data 4 marzo 2004 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria Prot. 313051 a nome della Sig.ra *****
*****, proprietaria dell'abitazione dal 12/04/1991 al 2004 (cfr. concessione edilizia in sanatoria in allegato 7). Nei documenti pervenuti dall'ufficio Condono Edilizio si rintraccia atto notorio, a firma della Sig.ra *****
*****, reso ai sensi dell'articolo 35 della legge N. 47 del 28/02/1985 lettera a) nel quale si dichiara che l'abitazione al piano ottavo interno 25 della scala B, dell'edificio in Via Melpomene 22 è "rifinito in ogni sua parte: pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti e servizi igienici. Risulta inoltre fornito delle seguenti utenze, tutte erogate dagli enti preposti: gas, corrente elettrica, acqua potabile, allaccio alla pubblica fognatura, telefono. Per la certificazione d'idoneità statica dell'intero edificio (superiore a mc 450) e perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere, si fa riferimento alla pratica di condono presentata per le parti comuni da parte dall'amministrazione condominiale effettuata sul modello 47/85-A numero progressivo 0281491701, presentata in data 13/03/1986 protocollo 6259 Circoscrizione VI del Comune di Roma."



Si annota che la scrivente ha chiesto all'attuale amministrazione condominiale la documentazione riguardante l'imbocco in fogna, l'agibilità del fabbricato e il collaudo statico, ricevendo in risposta solo la dichiarazione di collaudo statico delle strutture, firmata al 1986 dall'ingegnere Mario Zenobi, iscritto all'ordine degli ingegneri di Roma e Provincia con N. 2625 (cfr. allegato n. 10), inoltre un documento di agibilità riguardante tuttavia una singola abitazione, interno 27, della scala B, agibilità richiesta dal proprietario dell'appartamento. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente nel portale del DPAU del comune di Roma si può concludere che per il fabbricato di Via Melpomene 22 non è stato richiesto né rilasciato il certificato di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

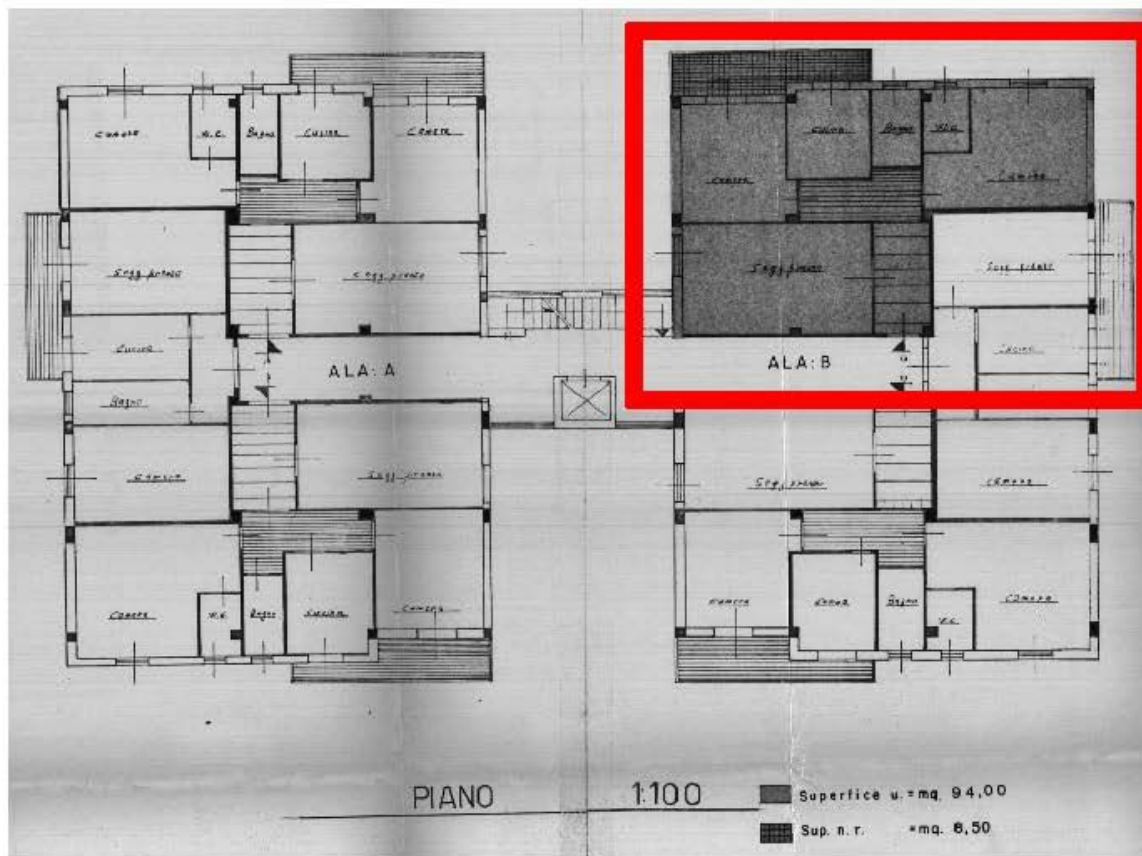
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato il 16/12/2025, congiuntamente con il custode incaricato Avvocato Raffaele Bava, la scrivente ha accertato che, rispetto alla planimetria catastale e al progetto approvato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, nell'abitazione sono state eseguite opere di demolizione parziale delle murature, creazione di un vano porta e realizzato un ripostiglio accessibile dal disimpegno. Come attestato anche dai proprietari, per detti lavori, non sono state presentate pratiche edilizie per autorizzare le opere descritte. Si annota inoltre che l'unica finestra aperta nell'ambiente destinato a soggiorno-pranzo, che nella configurazione attuale e senza includere l'area dell'ingresso, sviluppa una superficie di mq utili 27,60, non ha la superficie prevista dal regolamento d'igiene di mq 3,50, ovvero la finestra ha una superficie di mq 1,90 pertanto è inferiore a 1/8 della superficie del soggiorno-pranzo, la stessa situazione si presenta nella camera da letto con bagno interno, dove l'area della finestra dovrebbe essere di mq 2,30 anziché 1,90 come l'attuale. Si attesta tuttavia che a Roma è possibile richiedere l'agibilità per un immobile condonato (così come è avvenuto per l'interno 27B), anche se le finestre non rispettano il rapporto di 1/8 della superficie (rapporto aeroilluminante), purché il condono sia stato ottenuto e l'agibilità non sia esclusa da preclusioni sanitarie assolute. La domanda va presentata all'Ufficio Condono/Risorse per Roma. In alternativa si potrebbe presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per interventi di manutenzione straordinaria coi quali si preveda la modifica dei prospetti, con allargamento delle due finestre al fine di recuperare il corretto coefficiente aeroilluminante, ma sarà da acquisire preventivamente il parere favorevole del condominio.

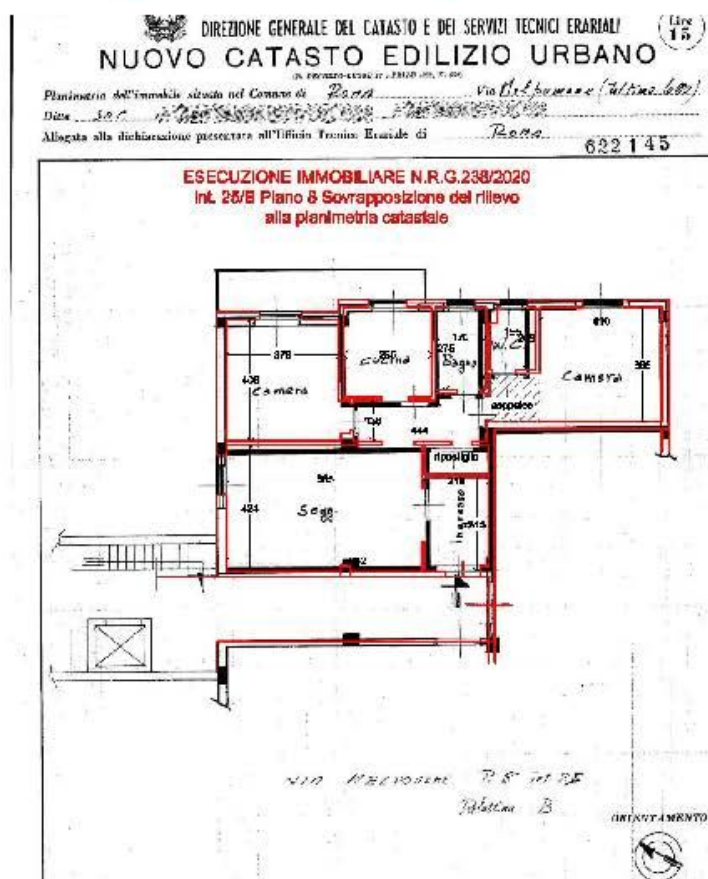
Per quanto attiene le modifiche interne eseguite in assenza di titolo edilizio (CILA) si ritiene che per riportare l'abitazione alla regolarità edilizia sia da presentare CILA in sanatoria che dichiarare la diversa distribuzione degli spazi interni oppure chiedere il ripristino delle murature, come attestato dalla planimetria catastale. I costi presumibili derivanti dalla pratica CILA (comunicazione d'inizio lavori a sanatoria sia per la denuncia dell'esistente, sia per il ripristino dei luoghi sono i seguenti): - diritti amministrativi da corrispondere euro 300,00, - sanzione euro 1.000,00, - predisposizione del grafico di progetto a firma di tecnico iscritto ad Albo Professionale e collazione dei documenti da allegare euro 1.800,00; - presentazione di docfa di variazione catastale (nel caso di CILA in sanatoria per variazione murature interne con creazione ripostiglio) euro 900,00. Di seguito si inseriscono la planimetria allegata alla documentazione del fascicolo di condono, planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo e stato dei luoghi al 16/12/2025.

Planimetria del piano ottavo di Via Melpomene n. 22 scala B int. 25 allegata al condono prot. 86/213982/00

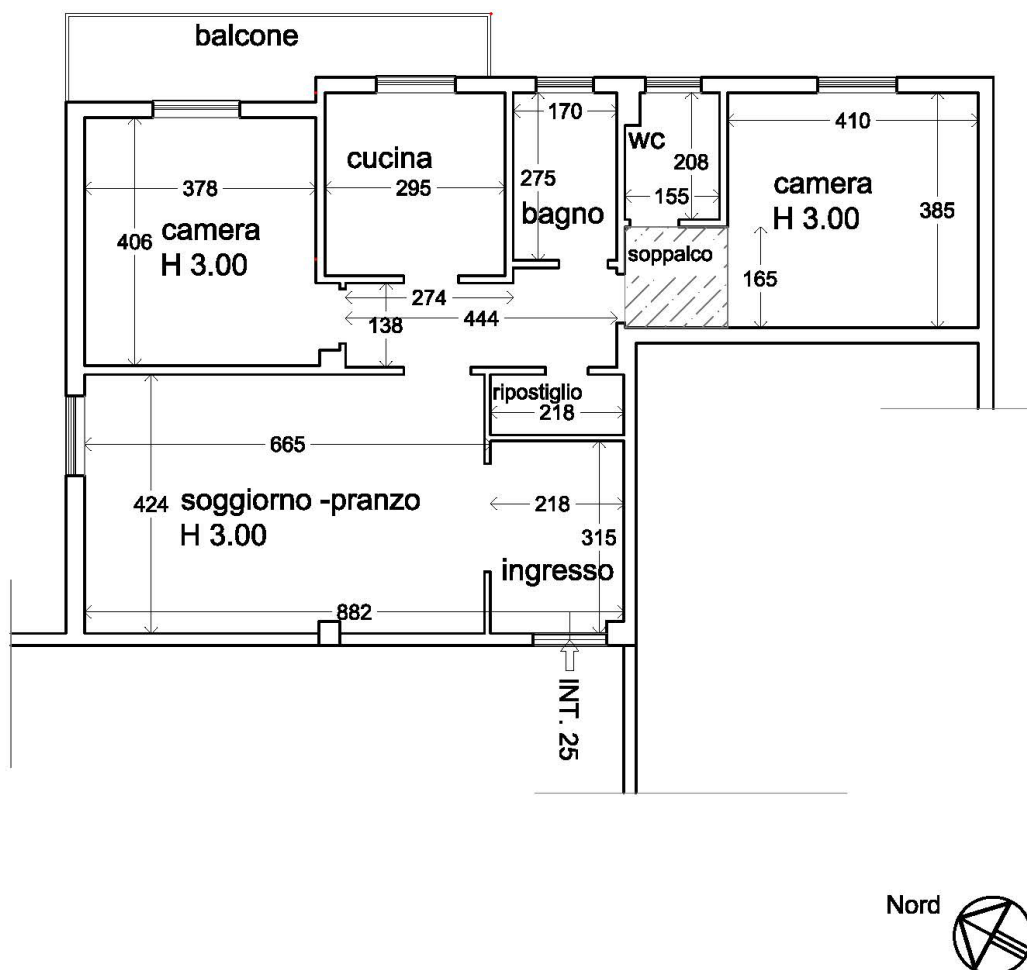




Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 238/2020
Via Melpomene n. 22 ROMA
ABTAZIONE Int. 25 piano ottavo Scala B
Fg. 1020 part. 69 sub 55
STATO DEI LUOGHI



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore del condominio si rileva che sono in corso lavori straordinari di manutenzione del fabbricato relativi ai lastrici solari, infissi e scale, mentre sono in preventivo successive opere di manutenzione del vano scale. Per i lavori straordinari già approvati per un importo totale complessivo di euro 223.647,75 la quota di pertinenza dell'interno 25/B, come da ripartizione emessa, è pari a euro 3.400,30. In data 13 febbraio 2026 sono stati approvati ulteriori opere di rifacimento del lastrico solare dell'interno B/1 per un importo totale complessivo di euro 38.500,00, la quota di pertinenza dell'unità immobiliare 25/B, come da ripartizione emessa è di euro 256,04.

Negli estratti conto trasmessi alla scrivente dall'amministratore del Condominio Sig. *****, si rilevano le seguenti rate scadute e non versate ESERCIZIO ORDINARIO 2023 EURO 374,38 per rate scadute, ESERCIZIO ORDINARIO 2024 EURO 748,78 per rate scadute, ESERCIZIO ORDINARIO 2025 EURO 748,78 per rate scadute, ESERCIZIO ORDINARIO 2026 EURO 249,60 per rate scadute e relative ai versamenti del primo e secondo bimestre 2026 ESERCIZIO LAVORI STRAORDINARI 2025 alla data di redazione del presente elaborato risultano scadute rate pari a euro 2.788,27 e rimangono da versare ancora tre rate ciascuna di euro 203,99. La gestione ordinaria annuale condominiale è di circa euro 750,00 con versamenti bimestrali.

Per gli estratti conto condominiali ed i costi deliberati per opere di manutenzione straordinaria cfr. allegato n. 10.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Melpomene n. 22, scala B, interno 25, piano 8

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI (ex VIII). Via Melpomene è collocata nella zona urbanistica 8F denominata TORRE ANGELA, nota come ex borgata, la via si trova nel quadrante orientale di Roma, in un'area compresa tra via Casilina e via di Torrenova, non lontana dal Grande Raccordo Anulare. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'insediamento rapido della popolazione urbana, quest'ultimo avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra, favorito inoltre dalla lottizzazione abusiva della campagna e in assenza di controllo del territorio. Torre Angela è considerata oggi una delle zone urbanistiche più popolose della capitale sviluppatasi storicamente come un "nucleo edilizio consolidato", appena al di fuori del raccordo anulare e compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Via Melpomene è ben servita dai servizi primari, nelle vicinanze si trovano farmacie, l'Ufficio Postale di Via di Torrenova e filiali bancarie lungo via di Torrenova e via Casilina, garantendo un facile accesso a servizi essenziali. Gli edifici nell'area di Via Melpomene sono prevalentemente di tipo residenziale intensivo, con palazzine di media altezza e di maggior consistenza sino a raggiungere anche 8/9 piani. L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è in Via Melpomene, distante circa un chilometro dalla Fermata "Torre Angela" della Metro C, è parte di un edificio 10 piani con due scale "A" e "B". L'Appartamento è al piano ottavo della palazzina "B", dotata di ascensore, abitazione distinta dall'interno 25, con affaccio su Via Melpomene, composta da ingresso aperto su ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, cucina, un bagno ed un WC, ripostiglio e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 69, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 179.300,00

Valore finale di stima operate le decurtazioni: € 158.000,00



La scrivente per giungere alla stima del bene, formato dal sopradescritto immobile, ha considerato i seguenti requisiti che possono influire sull'appetibilità commerciale della porzione immobiliare e quindi sulla stima: 1) le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali, 2) la collocazione del cespite nella periferia di Roma distante dal centro ma collegato con la linea Metro C, la presenza di molti servizi e scuole primarie prossimi a Via di Torrenova o su Via Casilina, 3) le peculiarità positive e negative specifiche del bene quali: lo stato del fabbricato, la superficie dell'abitazione, la buona esposizione con ampio affaccio libero, mentre in negativo si annota la dimensione delle finestre non conformi al regolamento d'igiene e l'assenza di agibilità dell'edificio. Si è inoltre accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e rintracciati immobili di similari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita; pertanto alla luce delle informazioni assunte e da quanto sopraddetto, la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, svolta relativamente ad unità immobiliari a destinazione residenziale, ha mostrato nella zona di Via Melpomene e Via Calliope alcune offerte di vendita d'immobili ai piani bassi o intermedi e, da quanto rintracciato sui siti on line di pubblicità immobiliari, si può concludere che il costo di un'abitazione in via Melpomene, zona Torre Angela, varia in base alla tipologia e allo stato dell'immobile, con prezzi riscontrati sia in asta che sul mercato libero (marzo 2026) che possono variare da euro 160.000,00 a euro 195.000,00. Le offerte rintracciabili sui siti quali Immobiliare.it o Idealista, espongono costi minimi per appartamenti in asta, a partire da euro 58.000/60.000, per bilocali (ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone), ai piani bassi -dal primo al secondo - mentre per abitazioni ai piani alti e di maggiore superficie (trilocali e quadrilocali) sul mercato libero si rintracciano costi maggiori che possono superare il prezzo di euro 190.000 per abitazione in buone condizioni d'uso. Tra gli annunci immobiliari si riportano due offerte di vendita che si ritiene possano costituire elementi "paragonabili" poiché le abitazioni sono collocate nel medesimo stabile di Via Melpomene 22, la prima è al terzo piano e la seconda all'ottavo piano, entrambe ristrutturate e di ampia superficie, annunci riportati di seguito: PARAGONABILE 1) Annuncio aggiornato al 05/03/2026. Trilocale, Via Melpomene, Torre Angela, Roma, a poca distanza dalla fermata metro C "Torre Angela", Case Roma è lieta di proporre in vendita un ampio trilocale ristrutturato situato al primo piano di uno stabile di otto piani servito di ascensore. L'appartamento si sviluppa su una superficie di circa 117 mq e si distingue per gli ampi spazi interni e la funzionalità degli ambienti. L'ingresso apre su un soggiorno doppio, spazioso e accogliente. La cucina è abitabile, separata e con accesso diretto al balcone dotato di affaccio aperto, condiviso anche con una delle due camere matrimoniali, entrambe di generose dimensioni. Una delle due camere da letto è inoltre dotata di bagno en suite finestrato. Completa la proprietà un secondo servizio, anch'esso dotato di finestra. Superficie commerciale mq 117 offerta di vendita euro 195.000,00, costo unitario euro/mq 1.660,00. PARAGONABILE 2) Trilocale luminoso con ascensore- Torre Angela - A pochissimi passi dalla centrale Via di Torrenova, esattamente a Via Melpomene, disponiamo in palazzina in tinta di 10 piani con ascensore di un trilocale di 75 mq ca. all'ottavo piano composto da: Ingresso con corridoio, Soggiorno con angolo cottura, Camera da letto, Cameretta, Bagno, Ripostiglio e Balcone da cui si può ammirare una stupenda vista. L'appartamento internamente si presenta in ottimo stato, dispone di infissi in doppio vetro e riscaldamento autonomo. Superficie commerciale mq 75 offerta di vendita euro 169.000,00, costo unitario euro/mq 2.253,00. Mediando i due valori sopra esposti si può concludere che per un immobile ristrutturato di superficie compresa tra mq 80 e mq 120,00, sul libero mercato e per l'area di Torre Angela (via Melpomene), i valori unitari MEDI di vendita possono attestarsi in euro/mq 1.956,0 a seconda dello stato dell'immobile. Ulteriori valori immobiliari di riferimento si possono avere: A) dalla consultazione di Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari del 1° semestre 2025, per la fascia suburbana di Torre Angela compresa tra Via Casilina e via del Torraccio, Codice di Zona E15, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di tipo economico o civile e, per abitazioni di tipo civile in condizioni d'uso normali, i valori esposti sono: Minimo euro/mq 1.450,00, valore Medio euro/mq 1.775,00, valore Massimo euro/mq 2.100,00. B) dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 1 semestre 2025, si evince che per la fascia periferica di Torre Angela e Via del Torraccio di Torrenova, per le abitazioni di fascia media, i valori pubblicati sono: valore Minimo euro/mq 1.427,00, valore Medio euro/mq 1.774,00, valore Massimo euro/mq 2.121,00. Pertanto, prendendo a base della valutazione la media dei tre suddetti Valori medi -in considerazione delle



finiture del cespite- e come sopra esposti ((€/mq €/mq 1.956.00, + €/mq 1.775,00 + 1.774,00)/3), se mediati, si ottiene una stima di euro/mq 1.835,00, che corrisponde al valore unitario di un immobile in normali condizioni d'uso di superficie superiore ai mq 100. In considerazione delle caratteristiche dell'edificio di 10 piani, viste le condizioni del fabbricato, in buono stato manutentivo ma edificato in assenza di licenza edilizia con successiva domanda di condono definita, tuttavia privo della certificazione di agibilità, descritte le caratteristiche dell'abitazione all'ottavo piano della scala B, con ampia vista libera e discreta esposizione solare, ma con finiture vetuste, considerato che i due bagni necessitano del rifacimento degli impianti idrici, inoltre con due camere con finestre che non rispettano il coefficiente aeroilluminante previsto dalle norme igienico sanitarie, si ritiene di applicare i coefficienti correttivi di seguito individuati: 1- coefficiente di riduzione determinato per il grado di vetustà degli impianti 0,90; 2- coefficiente di riduzione determinato per la minore ampiezza delle finestre rispetto alla superficie delle camere 0,95; 3- coefficiente di apprezzamento per il livello di piano e vista panoramica 1,05 valore unitario euro/mq 1.835,00 x 0,90 x 0,95 x 1,05 = euro/mq 1640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Melpomene n. 22, scala B, interno 25, piano 8	109,30 mq	1.640,00 €/mq	€ 179.300,00	100,00%	€ 179.300,00
Valore di stima:					€ 179.300,00

Valore di stima: € 179.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna e variazione catastale	3.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 158.000,00

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 21/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana



ALLEGATI:

Allegato 01 _Fotografie dell'abitazione

Allegato 02_Visura storica del Foglio part.69 sub 55

Allegato 03_Estratto di mappa del Foglio 1020 particella 69

Allegato 04_Planimetria catastale 1975

Allegato 05_Planimetria attuale dell'abitazione interno 25 con sovrapposizione del rilievo

Allegato 06_Atto di Provenienza a rogito notaio A. Manzi Rep. 71756 del 23/04/2004

Allegato 07_ Concessione Edilizia in sanatoria n. 313051 del 04/03/2004

Allegato 08_Accesso agli atti n. 13366_2026 e documentazione del fascicolo di condono Prot. 213982/86

Allegato 09_Regolamento di condominio

Allegato 10_Documentazione pervenuta dall'Amministrazione Condominiale

Allegato. 11_Visure ipotecarie per nominativi e particella

Allegato 12_Valori OMI e Borsino, offerte di vendita



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Melpomene n. 22, scala B, interno 25, piano 8
La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI (ex VIII). Via Melpomene è collocata nella zona urbanistica 8F denominata TORRE ANGELA, nota come ex borgata, la via si trova nel quadrante orientale di Roma, in un'area compresa tra via Casilina e via di Torrenova, non lontana dal Grande Raccordo Anulare. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'insediamento rapido della popolazione urbana, quest'ultimo avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra, favorito inoltre dalla lottizzazione abusiva della campagna e in assenza di controllo del territorio. Torre Angela è considerata oggi una delle zone urbanistiche più popolose della capitale sviluppatasi storicamente come un "nucleo edilizio consolidato", appena al di fuori del raccordo anulare e compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Via Melpomene è ben servita dai servizi primari, nelle vicinanze si trovano farmacie, l'Ufficio Postale di Via di Torrenova e filiali bancarie lungo via di Torrenova e via Casilina, garantendo un facile accesso a servizi essenziali. Gli edifici nell'area di Via Melpomene sono prevalentemente di tipo residenziale intensivo, con palazzine di media altezza e di maggior consistenza sino a raggiungere anche 8/9 piani. L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è in Via Melpomene, distante circa un chilometro dalla Fermata "Torre Angela" della Metro C, è parte di un edificio 10 piani con due scale "A" e "B". L'Appartamento è al piano ottavo della palazzina "B", dotata di ascensore, abitazione distinta dall'interno 25, con affaccio su Via Melpomene, composta da ingresso aperto su ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, cucina, un bagno ed un WC, ripostiglio e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 69, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1020, con il numero di particella 69, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Componente: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Strumento di Attuazione: ZONA O 23 Denominazione Valle della Piscina Municipio VI Norme Tecniche di Attuazione: Art.62 Rete ecologica -nessuna prescrizione Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato: Tavola A_24_374 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR TAV 24 B 374 - Aree Urbanizzate del PTPR

Prezzo base d'asta: € 158.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Melpomene n. 22, scala B, interno 25, piano 8		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 69, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	109,30 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare è in medio stato d'uso, in particolare il bagno ed il wc mostrano interventi sull'impianto idrico, pertanto si presume che, data la vetustà dello stesso risalente probabilmente all'epoca della costruzione, l'impianto idrico debba essere rinnovato, così come l'impianto elettrico.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI (ex VIII). Via Melpomene è collocata nella zona urbanistica 8F denominata TORRE ANGELA, nota come ex borgata, la via si trova nel quadrante orientale di Roma, in un'area compresa tra via Casilina e via di Torrenova, non lontana dal Grande Raccordo Anulare. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'insediamento rapido della popolazione urbana, quest'ultimo avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra, favorito inoltre dalla lottizzazione abusiva della campagna e in assenza di controllo del territorio. Torre Angela è considerata oggi una delle zone urbanistiche più popolate della capitale sviluppatesi storicamente come un "nucleo edilizio consolidato", appena al di fuori del raccordo anulare e compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Via Melpomene è ben servita dai servizi primari, nelle vicinanze si trovano farmacie, l'Ufficio Postale di Via di Torrenova e filiali bancarie lungo via di Torrenova e via Casilina, garantendo un facile accesso a servizi essenziali. Gli edifici nell'area di Via Melpomene sono prevalentemente di tipo residenziale intensivo, con palazzine di media altezza e di maggior consistenza sino a raggiungere anche 8/9 piani. L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è in Via Melpomene, distante circa un chilometro dalla Fermata "Torre Angela" della Metro C, è parte di un edificio 10 piani con due scale "A" e "B". L'Appartamento è al piano ottavo della palazzina "B", dotato di ascensore, abitazione distinta dall'interno 25, con affaccio su Via Melpomene, composta da ingresso aperto su ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, cucina, un bagno ed un WC, ripostiglio e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 18/05/2004
Reg. gen. 51661 - Reg. part. 12457
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Manzi Antonio notaio in Roma
Data: 23/04/2004
N° repertorio: 71756
N° raccolta: 27588
- **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73** derivante da Equitalia Gerit S.p.A.
Iscritto a Roma 1 il 15/06/2010
Reg. gen. 73104 - Reg. part. 16821
Quota: 1/2
Importo: € 43.852,16
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.926,08
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 114515
N° raccolta: 97
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 1 il 07/11/2016
Reg. gen. 123967 - Reg. part. 21855
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 69.723,06
A favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.861,53
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 04/11/2016
N° repertorio: 7135
N° raccolta: 9716
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 14/05/2024
Reg. gen. 57297 - Reg. part. 8596
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00



Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Manzi Antonio notaio in Roma
Data: 23/04/2004
N° repertorio: 71757
N° raccolta: 27589

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 10/02/2020
Reg. gen. 14533 - Reg. part. 10475
Quota: 1/1
A favore di ***** -
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura

