
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 29/2025

promossa da

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

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro

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

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	14
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.500,00	30

INCARICO

Con provvedimento del 31/08/2025, il sottoscritto Geom. Marcelli Marco, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2025 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 Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.97455, 12.50701)

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nella zona Z. II "Castel Giubileo" nella frazione di Villa Spada, nel territorio del Municipio III di Roma Capitale, più precisamente in Via Gaspare Bertoni n. 20, piano 3, interno 6, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di una palazzina residenziale sviluppata su più livelli fuori terra, con struttura portante in cemento armato e prospetti esterni rifiniti in cortina laterizia, caratterizzati dalla presenza di balconi aggettanti con parapetti metallici, con sottobalconi vetusti ed ammalorati.

L'accesso al compendio immobiliare avviene dal civico n. 20 di Via Gaspare Bertoni, mediante cancello carrabile e accesso pedonale in ferro, che immettono in un'area scoperta comune destinata al passaggio pedonale e, in parte, alla sosta e manovra di autovetture per posti auto non oggetto di pignoramento. Da tale area si accede al portone condominiale e quindi al vano scala comune di distribuzione ai piani. La distribuzione verticale avviene mediante vano scala condominiale privo di ascensore, con rampe rivestite in marmo, parapetti metallici e pareti intonacate e tinteggiate. Le parti comuni del fabbricato si presentano in condizioni manutentive nel complesso ordinarie, con segni di usura compatibili con l'epoca di realizzazione dell'edificio.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terzo ed ultimo dello stabile, con accesso dal pianerottolo condominiale ed è identificato con interno 6. Internamente è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con veranda, due camere da letto, ripostiglio, bagno e balcone circostante. L'unità immobiliare gode di tripla esposizione, seppur prevalentemente orientata verso nord, circostanza che garantisce una buona aerazione dei locali, ma una limitata esposizione solare diretta.

Il soggiorno si presenta di forma pressoché regolare, con accesso al balcone e affaccio esterno; analogo affaccio esterno presentano le camere da letto, una delle quali di maggiori dimensioni. La cucina, di forma allungata, risulta dotata di arredo lineare ed è collegata ad un ambiente verandato adibito a zona di servizio/lavanderia. Il servizio igienico, finestrato, risulta dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia. È inoltre presente un vano ripostiglio accessibile direttamente dal disimpegno.

L'appartamento è altresì dotato di balcone con sviluppo lungo il perimetro esterno di parte dell'unità immobiliare, accessibile dal soggiorno, dalle camere e dalla cucina, con parapetto metallico e pavimentazione ceramica.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interno, le finiture risultano nel complesso datate, con stato manutentivo mediocre. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune criticità manutentive, con particolare riferimento alla presenza di macchie, aloni di umidità e locali distacchi di intonaco in corrispondenza di alcuni soffitti e di porzioni delle pareti, più evidenti nel bagno e in una camera da letto, nonché nella zona verandata, ove si riscontrano fenomeni di condensa sui serramenti e condizioni di maggiore degrado delle superfici. Tali fenomeni appaiono compatibili con pregresse infiltrazioni provenienti dalle sovrastanti superfici esterne, atteso che l'unità immobiliare è posta all'ultimo piano e superiormente risulta presente terrazzo esposto alle intemperie.

Gli ambienti presentano pavimentazione prevalentemente in gres ceramico; le pareti risultano intonacate e tinteggiate; il bagno presenta rivestimenti ceramici alle pareti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e avvolgibili.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori. Non sono state esibite certificazioni di conformità degli impianti.

La cucina presenta inoltre una veranda chiusa mediante infissi, nella quale risulta rimosso l'infisso di separazione rispetto al locale cucina; tale aspetto sarà esaminato più specificamente nel successivo quesito relativo alla regolarità urbanistico-edilizia.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 256, Part. 1585, Sub. 2, sito in Via Gaspare Bertoni n. 20, piano 3, interno 6, zona cens. 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita catastale pari a € 568,10, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).



Vista esterna dell'edificio



Accesso su Via Gaspare Bertoni n. 20



Ingresso



Camera



Soggiorno



Bagno



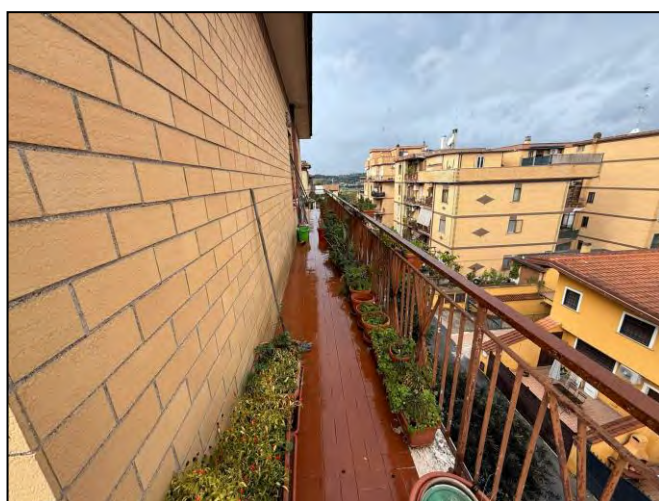
Camera



Cucina



Veranda (balcone)



Balcone

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

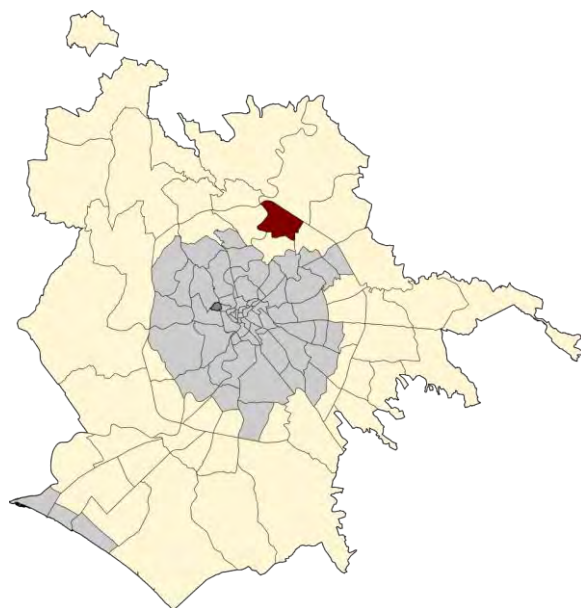
Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel territorio del Municipio III, ubicato nella seconda zona di Roma nell'Agro Romano indicata con Z. II Castel Giubileo, nella frazione comunemente nota come Villa Spada. E' situata nell'area nord della città, a ridosso e internamente al Grande Raccordo Anulare. Sorge a cavallo della via Salaria, ad est sull'omonimo colle, ad ovest fino alle sponde del vicino fiume Tevere. La zona confina a nord con la zona Z. III Marcigliana, a est con la zona Z. IV Casal Boccone, a sud con la zona Z. I Val Melaina e ad ovest con la zona Z. LVI Grottarossa.

L'area è caratterizzata da edificazioni prevalentemente residenziali, con tipologie edilizie omogenee costituite in larga parte da villini, palazzine e fabbricati di altezza contenuta, generalmente compresa tra 2 e 4 piani fuori terra, inseriti in un contesto a bassa-media densità edilizia, con presenza di aree verdi e spazi pertinenziali.

Da un'analisi delle infrastrutture e dei servizi presenti nella zona, si può affermare che il contesto si identifica con una densità abitativa medio-bassa, caratterizzata da:

- sistema viario discreto, con collegamenti principali garantiti da Via Salaria, Grande Raccordo Anulare (uscita Castel Giubileo) e arterie locali di quartiere;
- collegamenti con il trasporto pubblico urbano assicurati da linee su gomma che connettono l'area con i principali nodi di scambio del quadrante nord della città, nonché dalla presenza della stazione ferroviaria di Fidene, posta a breve distanza, che consente il collegamento diretto con il centro cittadino;
- presenza di servizi commerciali e di quartiere, con attività di vicinato, strutture di media distribuzione e servizi alla persona.

La rete viaria, la presenza di fermate del trasporto pubblico nel raggio di circa 300-500 metri dall'immobile, nonché la prossimità al Grande Raccordo Anulare e alla Via Salaria, che consentono un agevole collegamento con il centro città e con le principali direttrici extraurbane, unitamente alla vicinanza della stazione ferroviaria di Fidene, rappresentano un ulteriore elemento di accessibilità al sistema di trasporto pubblico su ferro, e alla presenza di servizi di prima necessità quali scuole, farmacie, supermercati e uffici postali, rendono l'area un insediamento residenziale di discreto interesse per un'utenza di tipo medio.



Mappa di localizzazione della Zona Z. II - Castel Giubileo all'interno delle zone di Roma

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Via Gaspare Bertoni n. 20

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:

- **** *Omissis* **** (*Proprietà 1/1*)
*Codice fiscale: **** Omissis *****

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

- **** *Omissis* **** (*Proprietà 1/1*)

Il sig. **** *Omissis* **** risulta titolare per la quota di 1/1, per averlo acquistato dalla sig.ra **** *Omissis* **** con atto di compravendita a rogito Notaio Daniela Cupini del 24/11/2006 rep. 70 racc. 58, trascritto a Roma 1 il 14/12/2006 reg. gen. 168141 reg. part. 100229.

Si allegano gli atti di provenienza ventennali ed ultraventennali reperiti dallo scrivente (*cfr. allegato 6*).

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, piano 3, interno 6, ubicato al civico 20 di Via Gaspare Bertoni, risulta confinante con: distacco su Via Gaspare Bertoni, appartamento interno 5, distacco verso altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,50 mq	82,10 mq	1	82,10 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	29,60 mq	31,60 mq	0,25	7,90 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata tenendo conto esclusivamente delle superfici regolarmente assentite, inserite negli elaborati grafici di condono. Non è stata considerata la superficie derivante dall'ampliamento verso il balcone con realizzazione di una veranda ad uso residenziale della stessa; tale superficie è stata calcolata come superficie originaria di balcone, per il quale si relazionerà più avanti nel quesito relativo alla regolarità urbanistico-edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 1585, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 24/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 1585, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 1585, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 568,10 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	256	1585	2	6	A/4	6	5	90 mq	568,10 €	3	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Dall'esame diretto dei luoghi è emerso che non sussiste corrispondenza rispetto la planimetria catastale in atti dal 15/01/1979 reperita presso i competenti uffici, essendo state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Realizzazione di una spalletta nel bagno;
- Rimozione dell'infisso porta finestra in cucina;
- Realizzazione di una veranda adiacente la cucina con posa in opera di infissi in alluminio e vetro, con porta d'uscita sul balcone, con annessione alla superficie utile della cucina.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati che di seguito si espongono.

Per quanto concerne le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale e alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rinvia al quesito relativo alla "Regolarità edilizia".

Planimetria catastale in atti (anno 1979):

Data presentazione: 15/01/1979 - Data: 09/09/2025 - n. T150838 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via GASPARRE BERTONI n. 20

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO TERZO
ABITAZIONE INT. 6 H:3.00

APR INT. 5

LET.

PRAN.

BAG.

ING.

CEE.

LET.

STRADA COMUNE DI ACCESSO

BASTICO VERSO VIA G. BERTONI

BASTICO VERSO PROP.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.00

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

372

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FERNANDO CICCARELLA

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di LAZIO n. 833

DATA 13/1/1979

Firma: S. Ciccarella

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/01/1979 - Data: 09/09/2025 - n. T150838 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

L. 15/01/2025

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 256 - Particella 1585 - Subalterno 2 >
 VIA GASPARRE BERTONI n. 20 Interno 6 Piano 3

12 di 30

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

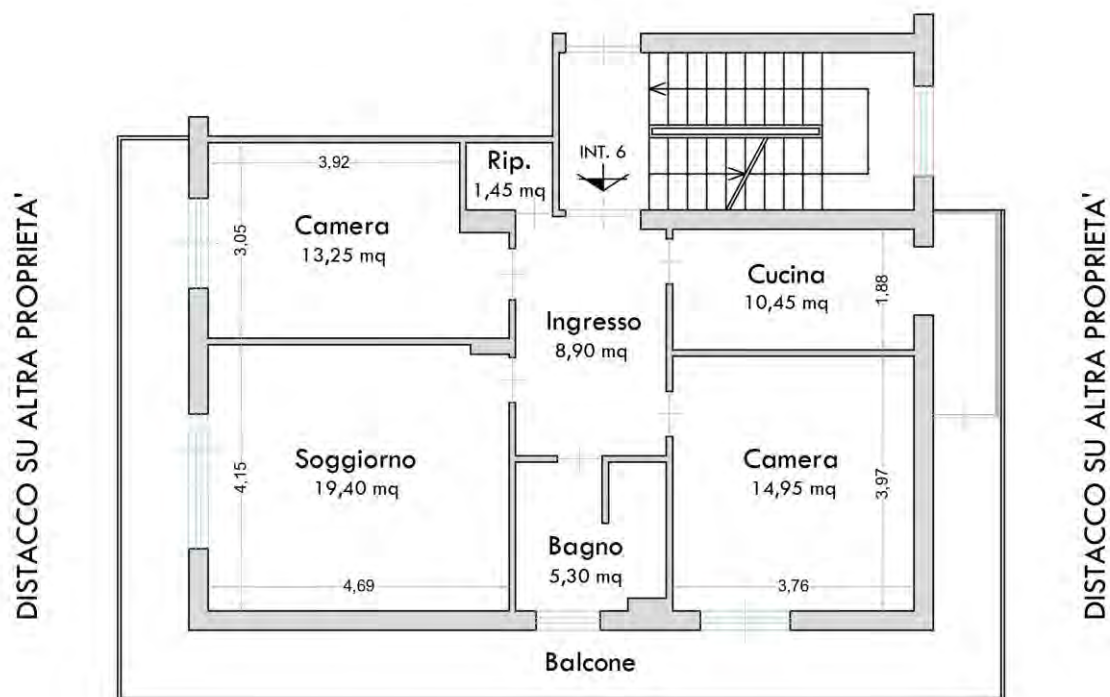
LOTTO UNICO / Bene n. 1

APPARTAMENTO

Via Gaspare Bertoni n. 20 - 00138 Roma (RM)

Piano 3 / Interno 6 / h: 3,00 mt

ALTRA U.I.U. - INT. 5



DISTACCO SU VIA GASPARE BERTONI



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in stato di conservazione e manutenzione mediocre, con finiture datate e segni di usura. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate criticità quali macchie di umidità, aloni e locali distacchi di intonaco, più evidenti nel bagno, in una camera e nella zona verandata, ove si riscontrano anche fenomeni di condensa.

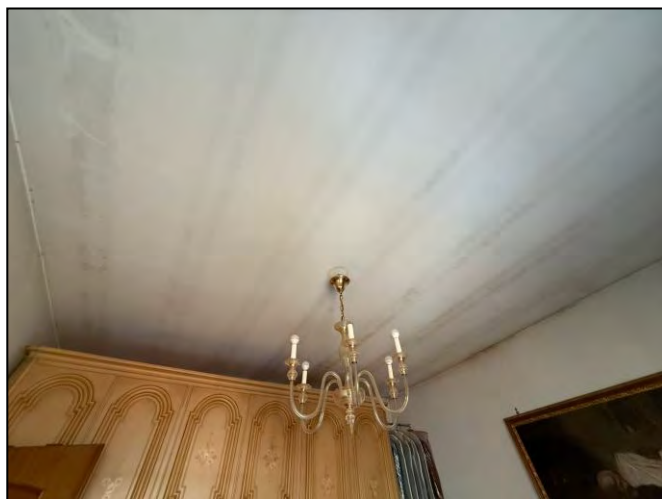
Tali problematiche appaiono compatibili con pregresse infiltrazioni provenienti dalle sovrastanti superfici esterne, atteso che l'immobile è ubicato all'ultimo piano.



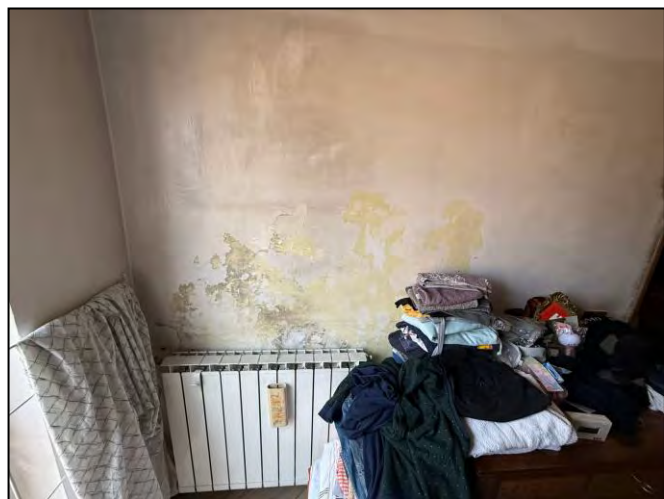
Vista dei sottobalconi



Bagno



Camera



Camera

PARTI COMUNI

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente e dall'esame della documentazione catastale acquisita, non risulta depositato presso il N.C.E.U. alcun elaborato planimetrico relativo al fabbricato identificato alla particella 1585, né risultano individuate formalmente le parti comuni mediante specifici subalterni.

Sulla base dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, il fabbricato risulta dotato di un'area scoperta comune con accesso carrabile e pedonale da Via Gaspare Bertoni n. 20, delimitata da cancello metallico, che consente il collegamento tra la pubblica via, il portone comune e le aree destinate alla sosta e manovra delle autovetture.

L'edificio è altresì servito da vano scala comune, privo di ascensore, che consente la distribuzione verticale ai vari piani e l'accesso alle unità immobiliari.

In assenza di specifica individuazione catastale delle parti comuni, le stesse devono intendersi ricomprese tra quelle di cui all'art. 1117 c.c., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le strutture portanti, le facciate, la copertura, il vano scala, l'area di accesso e le eventuali dotazioni impiantistiche comuni. In ultimo si segnala che l'edificio non risulta costituito in condominio, come dichiarato dall'occupante durante l'accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte è riconducibile, per tipologia edilizia, ad un edificio residenziale sviluppato su più piani fuori terra, con struttura in cemento armato e prospetti in cortina laterizia, caratterizzato dalla presenza di balconi aggettanti. L'epoca di realizzazione è riconducibile agli anni '70, come desumibile dalla tipologia edilizia e dalla documentazione di condono reperita.

Non essendo stati eseguiti saggi strutturali né verifiche invasive, le caratteristiche costruttive sono desunte da quanto visibile e dalla tipologia edilizia, nei limiti del quesito affidato.

Tipologia costruttiva prevalente dell'unità immobiliare (appartamento in edificio residenziale):

- Altezza interna utile: circa 3,00 mt;
- Strutture verticali: presumibilmente costituite da elementi portanti in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in muratura rifinite in cortina laterizia;
- Solai intermedi: presumibilmente in laterocemento;
- Copertura: piana, di tipologia condominiale, con sovrastante terrazzo esposto agli agenti atmosferici;
- Pareti esterne: in cortina laterizia;
- Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, con rivestimenti ceramici nel locale bagno e nella cucina;
- Pavimentazioni interne: prevalentemente in gres ceramico;
- Pavimentazioni esterne: balconi con pavimentazione ceramica; area esterna condominiale con superfici carrabili e pedonali in conglomerato bituminoso e/o pavimentazioni cementizie;
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetrocamera e avvolgibili;
- Porte interne: in legno tamburato.

Per quanto concerne gli impianti, si rimanda a quanto già specificato nel precedente paragrafo descrittivo, precisando che l'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori; gli impianti risultano privi delle certificazioni di conformità che non sono state esibite in sede di sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava un primo accesso in data 21/10/2025 con esito negativo; successivamente, in data 24/11/2025, eseguiva l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

L'appartamento risulta occupato dal padre dell'esecutato sig. **** Omissis ****, come evidenziato nel verbale redatto durante l'accesso.

Si allegano i relativi verbali di accesso (*cfr. allegati*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1970 al 16/04/1973	**** Omissis ****	Atto di compravendita (TERRENO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Colapietro	06/10/1970	61254	27311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	16/10/1970	16014	2756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/1973 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Erminio Laurora	28/04/1973	25471	5189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/04/1973	33791	28165
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2006 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cupini Daniela	24/11/2006	70	58
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/12/2006	168141	100229
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/12/2006
Reg. gen. 168142 - Reg. part. 39627
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Cupini Daniela
Data: 24/11/2006
N° repertorio: 71
N° raccolta: 59
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di accertamento
Iscritto a Roma 1 il 04/05/2023
Reg. gen. 55738 - Reg. part. 8218
Importo: € 96.607,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.303,76
Rogante: Agenzia delle entrate
Data: 03/05/2023
N° repertorio: 21229
N° raccolta: 9723

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/02/2025
Reg. gen. 19808 - Reg. part. 14485
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 08 Villa Spada-Fidene

MUNICIPIO: III

In particolare, L'art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per

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

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

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

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

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

Rete ecologica: - Nulla.



Carta per la Qualità: - Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani.



P.T.P.R. Tavola A - Regione Lazio – Sistema informativo territoriale SIT

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Tavola A - Regione Lazio – Sistema informativo territoriale SIT

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso i competenti uffici di Roma Capitale è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta originariamente edificato in assenza di titolo edilizio dalle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Successivamente, a seguito della divisione intervenuta nell'anno 1973, la sig.ra **** Omissis **** procedeva alla realizzazione del piano secondo e terzo, nonché della centrale termica in aderenza al fabbricato, anch'essi in assenza di titolo edilizio.

Successivamente alla realizzazione originaria del fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio riferita all'intero immobile e, per quanto di interesse, all'unità immobiliare oggetto della presente procedura:

a) Domanda di condono prot. 87/137343 (sot. 0), presentata ai sensi della Legge 47/85 da * Omissis ****, avente ad oggetto opere realizzate in assenza di licenza edilizia per un fabbricato di quattro piani fuori terra, per una superficie residenziale pari a 276,23 mq, superficie non residenziale per servizi ed accessori pari a 50,86 mq e volume complessivo pari a 1.343,00 mc.***

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale è emerso che la pratica risulta allo stato "03 – effettuato controllo". Tale stato indica che l'istanza è stata presa in carico dall'Amministrazione ed è stata oggetto di una verifica preliminare di completezza e ammissibilità, senza tuttavia essere definita con rilascio del provvedimento finale, risultando pertanto tuttora pendente. **Alla data odierna, inoltre, non risulta rilasciata la concessione in sanatoria, né è stato rinvenuto certificato di agibilità relativo alle opere oggetto di condono.**

Ad integrazione di quanto sopra esposto, a seguito di ulteriori approfondimenti e al fine di una più completa rappresentazione del quadro urbanistico-edilizio, si rappresenta che, anteriormente alla presentazione della domanda di condono edilizio, il Comune di Roma aveva emesso ordinanza di demolizione nei confronti delle suddette opere abusive, rimasta allo stato non eseguita. A seguito della presentazione della domanda di condono, tale provvedimento non è stato eseguito e, allo stato attuale, non produce effetti operativi, in quanto la richiesta di sanatoria risulta ancora pendente. Resta tuttavia inteso che, in caso di eventuale diniego della domanda di condono, l'ordine di demolizione potrebbe tornare ad essere efficace, con conseguente obbligo di ripristino dello stato dei luoghi. Si precisa che l'esito del procedimento amministrativo non è allo stato prevedibile ed esula dal presente incarico.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile deve ritenersi, allo stato attuale, non legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio, permanendo la pendenza della procedura di condono e la conseguente incertezza circa la definizione del procedimento, **anche in relazione alla presenza del pregresso ordine di demolizione sopra richiamato.**

In tale contesto, si evidenzia tuttavia che, dalle verifiche eseguite presso il P.T.P.R. della Regione Lazio è emerso che l'area non risulta gravata da vincoli paesaggistici specifici, risultando classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani" come già indicato nel quesito della normativa urbanistica; tale circostanza, pur non eliminando l'incertezza circa l'esito del procedimento, **potrebbe escludere la presenza di cause ostative di natura vincolistica.**

Infine, non è stato inoltre possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), non essendo stati forniti allo scrivente i documenti tecnici e gli elaborati impiantistici necessari ai fini della redazione dello stesso.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Dalle verifiche documentali effettuate e dai riscontri eseguiti in sede di sopralluogo è emerso che l'immobile presenta difformità planimetriche e distributive rispetto alla documentazione catastale in atti e allo stato desumibile dalla pratica di condono edilizio, come già descritto nel precedente quesito relativo ai "Dati catastali".

Si evidenzia che talune opere realizzate non risultano conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente e pertanto non sono suscettibili di regolarizzazione; conseguentemente dovrà essere previsto il ripristino dello stato dei luoghi, con rimozione delle opere non assentibili e ripristino della configurazione originaria, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

Le restanti difformità, pur potenzialmente sanabili, non risultano allo stato regolarizzabili in quanto insistenti su un immobile per il quale la procedura di condono edilizio risulta ancora pendente e priva di definizione.

L'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto, tramite tecnico di fiducia, procedere preliminarmente al ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale storica (prot. n. 372 del 15/01/1979), allegata alla pratica di condono e, successivamente, attivarsi per la definizione del procedimento; solo a seguito dell'eventuale rilascio della concessione in sanatoria potranno essere presentate ulteriori pratiche urbanistico-edilizie.

Si precisa che eventuali esiti del procedimento amministrativo non risultano allo stato prevedibili ed esulano dal presente incarico; in particolare, in caso di diniego della domanda di condono, l'ordine di demolizione già emesso riacquisterebbe piena efficacia.

Considerata la mancata definizione del procedimento di condono e l'impossibilità di determinare con precisione i costi necessari alla piena regolarizzazione, non risulta possibile procedere ad una quantificazione analitica degli stessi.

Ai fini estimativi si ritiene pertanto opportuno applicare un coefficiente di abbattimento del valore pari al 40 %, da intendersi comprensivo dei costi di ripristino, degli oneri tecnico-amministrativi, nonché dell'incertezza connessa alla definizione della pratica di condono e del rischio derivante dalla possibile riattivazione dell'ordine di demolizione, il tutto a carico dell'eventuale aggiudicatario.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito negativo.

- Municipio III - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito

"Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio III di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CD/2025/125530, rep. 12912; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente, inviando una nota in cui comunicava che a seguito di ricerche eseguite per eventuali titoli urbanistico edilizi presentati presso l'immobile pignorato, nulla è stato reperito, con nota prot. CD/2025/143231 del 17/10/2025 (cfr. allegato 8);

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma, è stata reperita una domanda di condono prot. 87/137343 sot. 0, relativi all'interno edificio compreso l'immobile de-quo, che si allega integralmente (cfr. allegato 9).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

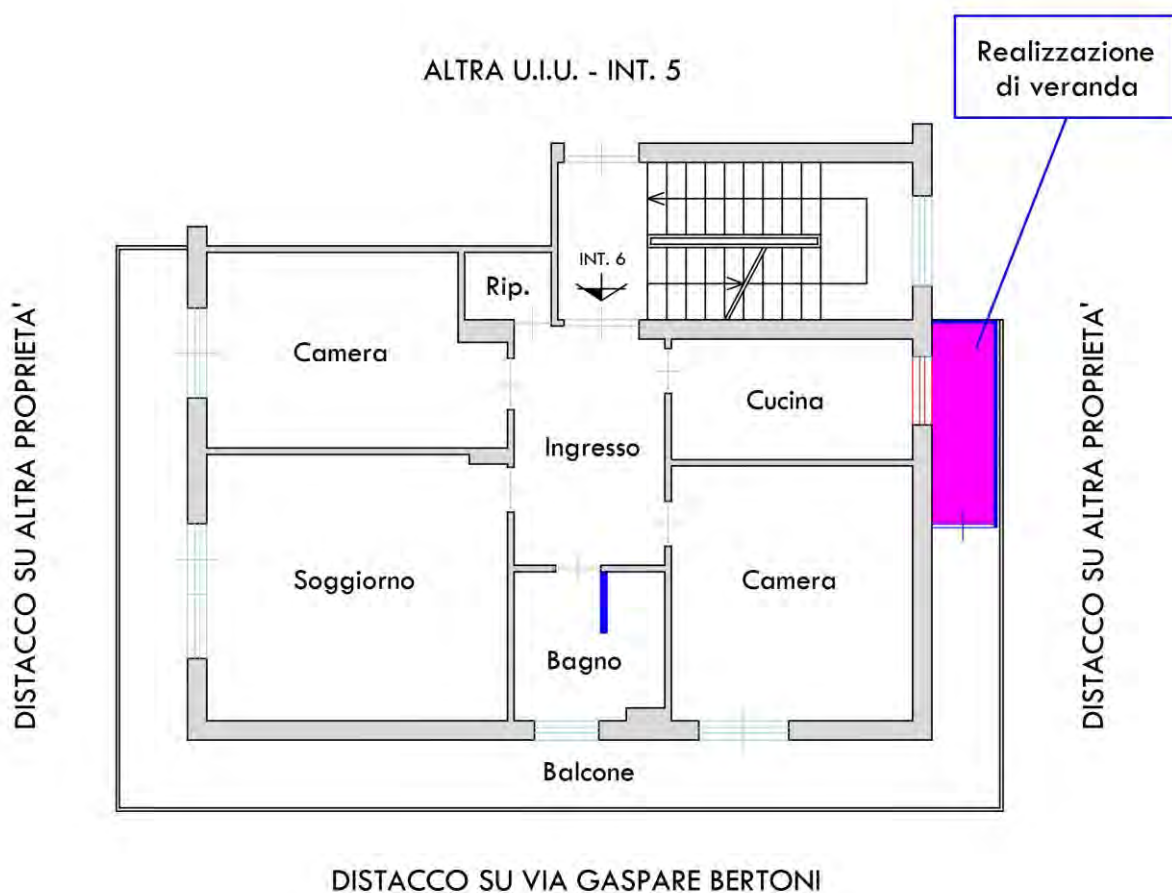
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

APPARTAMENTO

- Demolizioni
- Ricostruzioni
- Ampliamenti (da ripristinare)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile staggito non è ricompreso in condominio, pertanto non risultano oneri o vincoli condominiali insoluti da segnalare.

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 Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 256, Part. 1585, Sub. 2, zona cens. 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita catastale pari a € 568,10, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Salaria-Fidene-Villa Spada / Via Radicofani:

Abitazioni in stabili di fascia media: **2.607,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Salaria-Fidene-Villa Spada - anno 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI):

Abitazioni di tipo economico: **2.600,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione

prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 239.000,00 / 102,00 mq = 2.343,13 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 2: € 159.000,00 / 75,00 mq = 2.120,00 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 3: € 249.000,00 / 92,00 mq = 2.706,52 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (2.343,13 €/mq + 2.120,00 €/mq + 2.706,52 €/mq) / 3 = 7.169,65 €/mq / 3 = 2.389,88 €/mq arrotondato a **2.300,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(2.607,00 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.300,00 €/mq) / 3 = 7.507,00 €/mq / 3 = 2.502,33 €/mq arrotondato a **2.500,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

90,00 mq x 2.500,00 €/mq = € 225.000,00 (valore da decurtare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3	90,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 225.000,00	100,00%	€ 225.000,00
Valore di stima (da decurtare):					€ 225.000,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per irregolarità urbanistico-edilizie e pratica di condono non definita	40,00	%
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Per quanto concerne i deprezzamenti da applicare all'immobile, i quali saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario degli immobili, di seguito si riepilogano:

- deprezzamento per irregolarità urbanistico-edilizie da ripristinare con opere edili e pratica di condono ancora pendente (stato 3), non definita, con ordine di demolizione precedentemente richiesto, pari al 40 % del valore di stima;

€ 225.000,00 - 40 % = € 135.000,00

* * * *

Coefficiente di svalutazione ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 135.000,00 - 10 % = € 121.500,00

Valore finale di stima

LOTTO UNICO: € 121.500,00

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 16/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marcelli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastale in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetria stato attuale e difformità
- ✓ 06_Atti di provenienza
- ✓ 07_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 08_Accesso agli atti – Municipio 3
- ✓ 09_Domanda di condono 87/137343 sot. 0
- ✓ 10_Quotazioni immobiliari
- ✓ 11_Verbalì di accesso
- ✓ 12_Scheda riassuntiva
- ✓ 13_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 256, Part. 1585, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	Appartamento ubicato nella zona Z. II "Castel Giubileo" nella frazione di Villa Spada, nel territorio del Municipio III di Roma Capitale, più precisamente in Via Gaspare Bertoni n. 20, piano 3, interno 6, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di una palazzina residenziale sviluppata su più livelli fuori terra, con struttura portante in cemento armato e prospetti esterni rifiniti in cortina laterizia, caratterizzati dalla presenza di balconi aggettanti con parapetti metallici, con sottobalconi vetusti ed ammalorati. L'accesso al compendio immobiliare avviene dal civico n. 20 di Via Gaspare Bertoni, mediante cancello carrabile e accesso pedonale in ferro, che immettono in un'area scoperta comune destinata al passaggio pedonale e, in parte, alla sosta e manovra di autovetture per posti auto non oggetto di pignoramento. Da tale area si accede al portone condominiale e quindi al vano scala comune di distribuzione ai piani. La distribuzione verticale avviene mediante vano scala condominiale privo di ascensore, con rampe rivestite in marmo, parapetti metallici e pareti intonacate e tinteggiate. Le parti comuni del fabbricato si presentano in condizioni manutentive nel complesso ordinarie, con segni di usura compatibili con l'epoca di realizzazione dell'edificio. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terzo ed ultimo dello stabile, con accesso dal pianerottolo condominiale ed è identificato con interno 6. Internamente è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con veranda, due camere da letto, ripostiglio, bagno e balcone circostante. L'unità immobiliare gode di tripla esposizione, seppur prevalentemente orientata verso nord, circostanza che garantisce una buona aerazione dei locali, ma una limitata esposizione solare diretta. Il soggiorno si presenta di forma pressoché regolare, con accesso al balcone e affaccio esterno; analogo affaccio esterno presentano le camere da letto, una delle quali di maggiori dimensioni. La cucina, di forma allungata, risulta dotata di arredo lineare ed è collegata ad un ambiente verandato adibito a zona di servizio/lavanderia. Il servizio igienico, finestrato, risulta dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia. È inoltre presente un vano ripostiglio accessibile direttamente dal disimpegno. L'appartamento è altresì dotato di balcone con sviluppo lungo il perimetro esterno di parte dell'unità immobiliare, accessibile dal soggiorno, dalle camere e dalla cucina, con parapetto metallico e pavimentazione ceramica. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interno, le finiture risultano nel complesso datate, con stato manutentivo mediocre. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune criticità manutentive, con particolare riferimento alla presenza di macchie, aloni di umidità e locali distacchi di intonaco in corrispondenza di alcuni soffitti e di porzioni delle pareti, più evidenti nel bagno e in una camera da letto, nonché nella zona verandata, ove si riscontrano fenomeni di condensa sui serramenti e condizioni di maggiore degrado delle superfici. Tali fenomeni appaiono compatibili con pregresse infiltrazioni provenienti dalle sovrastanti superfici esterne, atteso che l'unità immobiliare è posta all'ultimo piano e superiormente risulta presente terrazzo esposto alle intemperie. Gli ambienti presentano pavimentazione prevalentemente in gres ceramico; le pareti risultano intonacate e tinteggiate; il bagno presenta rivestimenti ceramici alle pareti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori. Non sono state esibite certificazioni di conformità degli impianti. La cucina presenta inoltre una veranda chiusa mediante infissi, nella quale risulta rimosso l'infisso di separazione rispetto al locale cucina; tale aspetto sarà esaminato più specificamente nel successivo quesito relativo alla regolarità urbanistico-edilizia. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 256, Part. 1585, Sub. 2, sito in Via Gaspare Bertoni n. 20, piano 3, interno 6, zona cens. 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita catastale pari a € 568,10, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		