TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1186/2020 + 46/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 4
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 20
Stima / Formazione lotti 201
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1186/2020 del R.G.E. 24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00 24

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

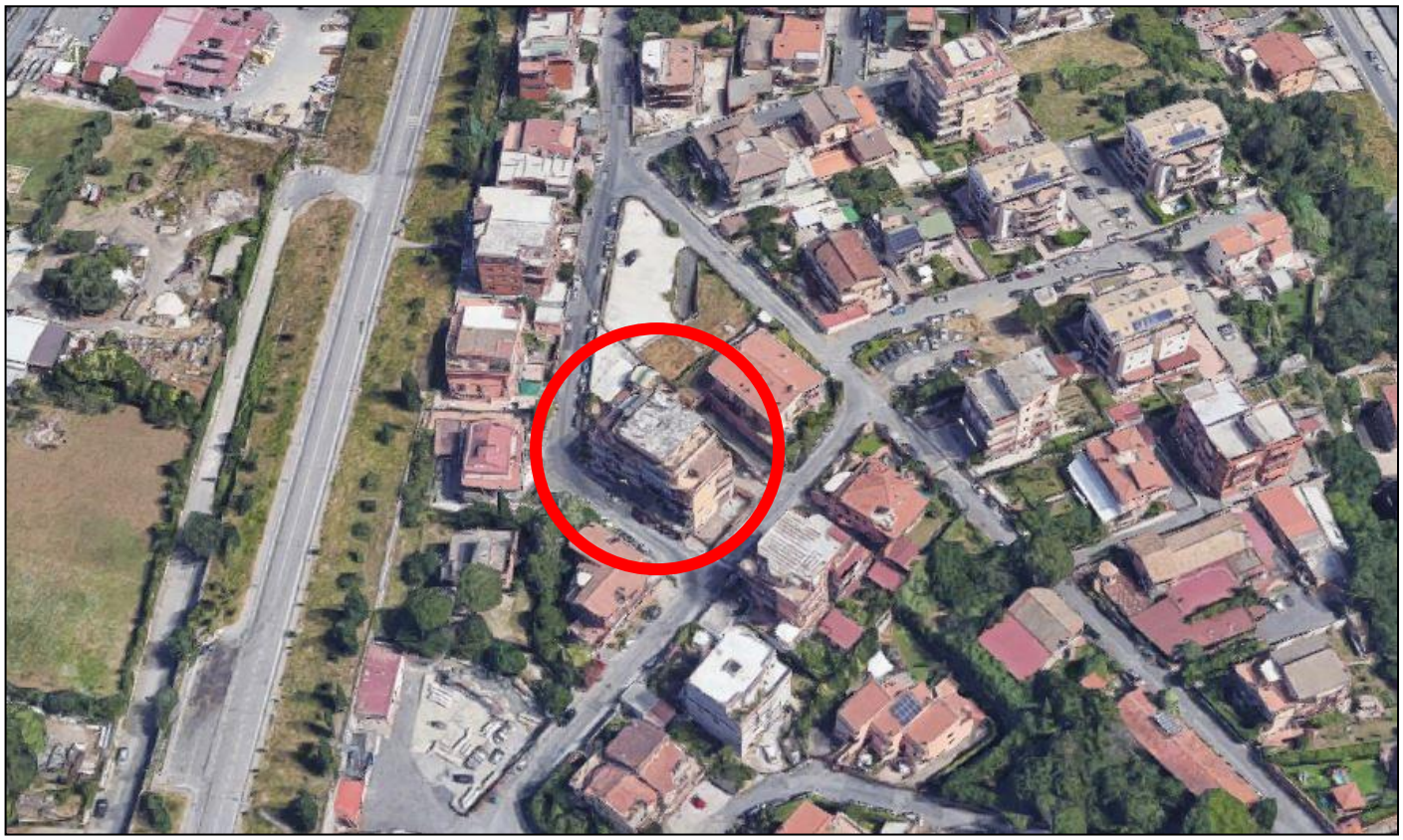
INCARICO

All'udienza del 16/08/2021, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email: arch.pietroinfante@gmail.com, PEC: arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Brumano, 27, interno 1/A, piano 1



Inquadramento 3D da Google Maps

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona "Ottavia/Palmarola" - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Brumano n. 27, piano 1, int. 1/A, di proprietà del Sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1).

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 184 particella 159 sub. 513 - zona cens. 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 110 mq, rendita catastale 650,74 €.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato ad uso residenziale, di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato. Esternamente è rifinito in tinta in discrete condizioni di manutenzione e copertura piana non praticabile.





Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti, rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi presenti in tutti gli ambienti sono in legno con doppio vetro, caratterizzati da avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia murale a metano sul balcone.

Gli impianti sono privi di certificazione ma in buono stato di manutenzione e uso.

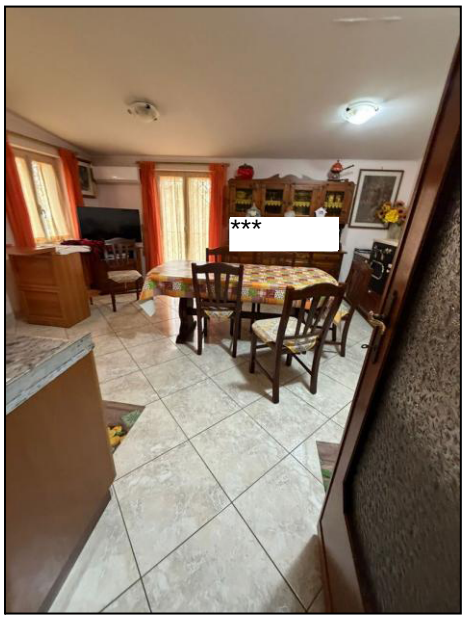
L'appartamento oggetto della presente procedura peritale internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera, due balconi e terrazzo. A detto appartamento, si accede da un corridoio comune con gli interni 1 e 1B.

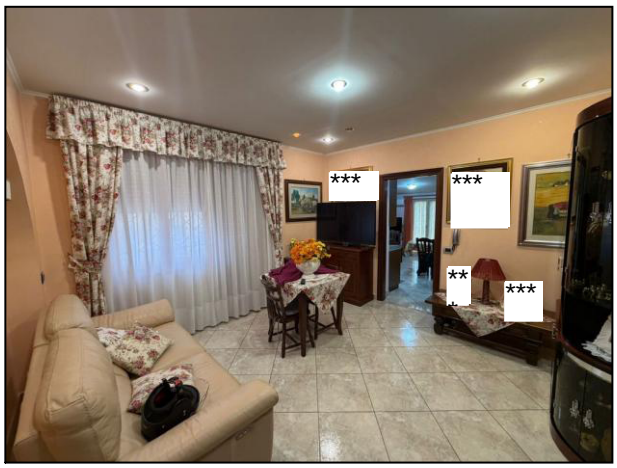
Si precisa che sul terrazzo di proprietà esclusiva è presente una tettoia con muro perimetrale avente altezza di circa 1 mt.

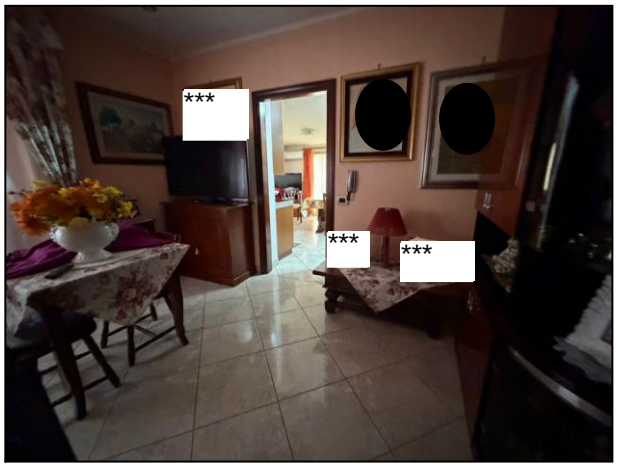
Lo scrivente in data 20.11.2025 insieme al Custode Giudiziario Dott.ssa Laura Del Santo, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo aver individuato l'immobile, provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

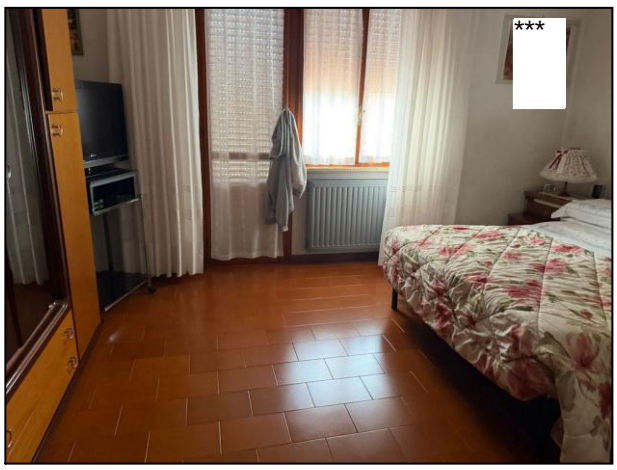
Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113















Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113









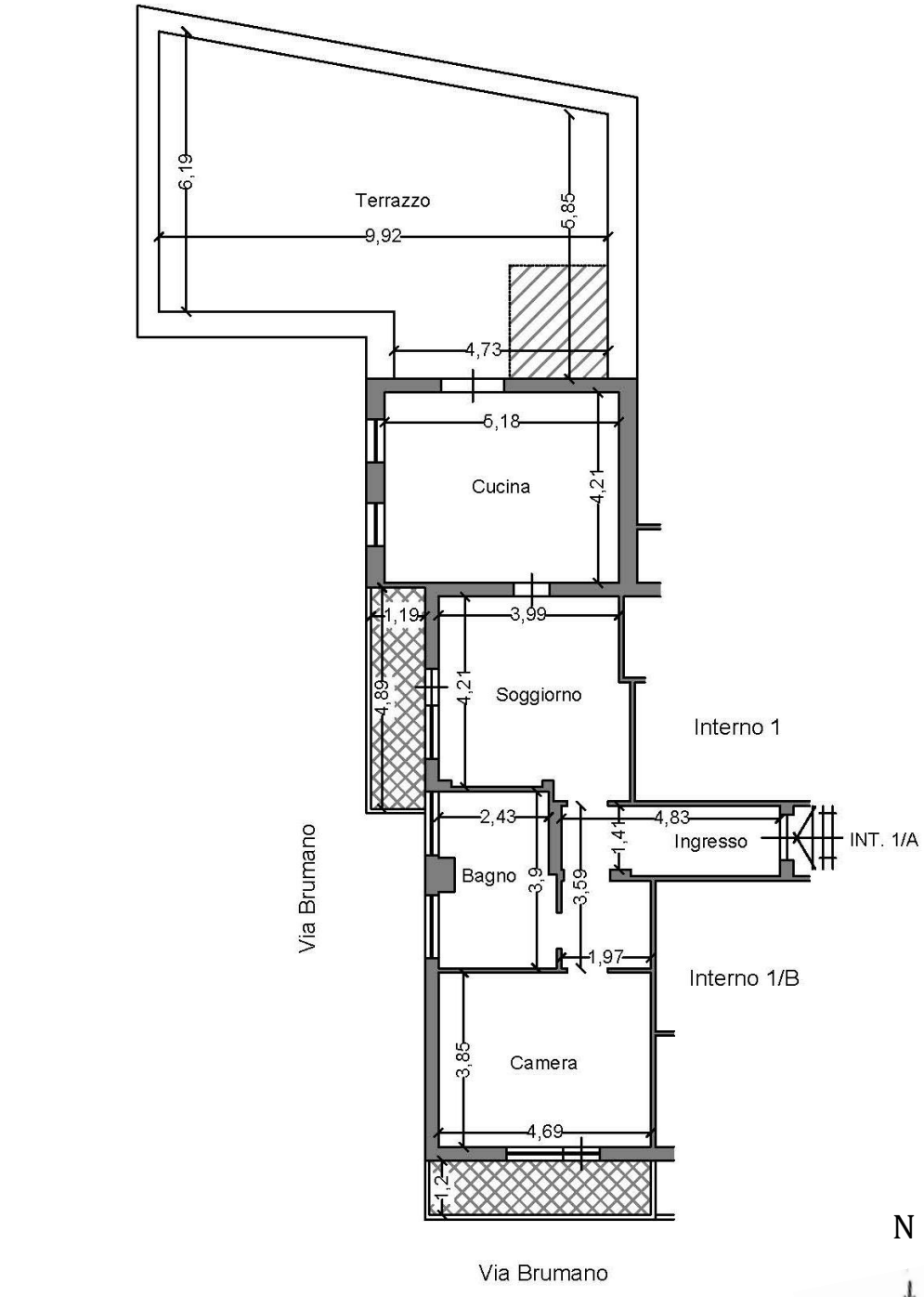
Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO VIA BRUMANO n° 27

PIANO PRIMO - INT. 1/A

Tettoia



Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Brumano, 27, interno 1/A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento oggetto di pignoramento confina con: appartamento int. 1, appartamento int. 1/B, distacco su Via Brumano, corridoio comune, salvo altri e più preecisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	79,00 mq	92,50 mq	1,00	92,50 mq	3,00 m	1
Balconi	11,50 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq		1
Terrazzo	59,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq		1
			Totale superficie convenzionale:	**106,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,00 mq**		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nella Zona "Ottavia/Palmarola" Municipio XIV (ex XIX), in zona periferica, situata a nord-ovest della capitale, incuneata fra il Grande Raccordo Anulare a ovest e via di Casal del Marmo a est.

La zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con altezze variabili.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa e sufficiente densità terziaria, avente:

- discreto sistema viario compreso tra Via di Casal del Marmo e il Grande Raccordo Anulare;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali ed artigianali.

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/05/1978** al **10/09/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 2,69 Piano 1
Dal **10/09/1981** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 2,69 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **13/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.545,50 Piano 1
Dal **13/11/2006** al **15/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.708,18 Piano 1
Dal **15/03/2007** al **05/09/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.708,18 Piano 1
Dal **05/09/2008** al **20/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 513, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 1
Dal **20/02/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 513, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **11/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 513, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 650,74 Piano 1

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	159	513	6	A2	6	4 vani	110 mq	650,74 €	1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale** reperita pressi i competenti uffici, in particolare sono stati eseguiti i seguenti lavori:

- chiusura di una porta finestra di accesso dalla cucina al balcone;
- realizzazione di una tettoia sul terrazzo;
- spostamento della cucina (con copertura obliqua e altezze diverse) nel vano adiacente il terrazzo.

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM1104685del 05/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Brumano civ. 27

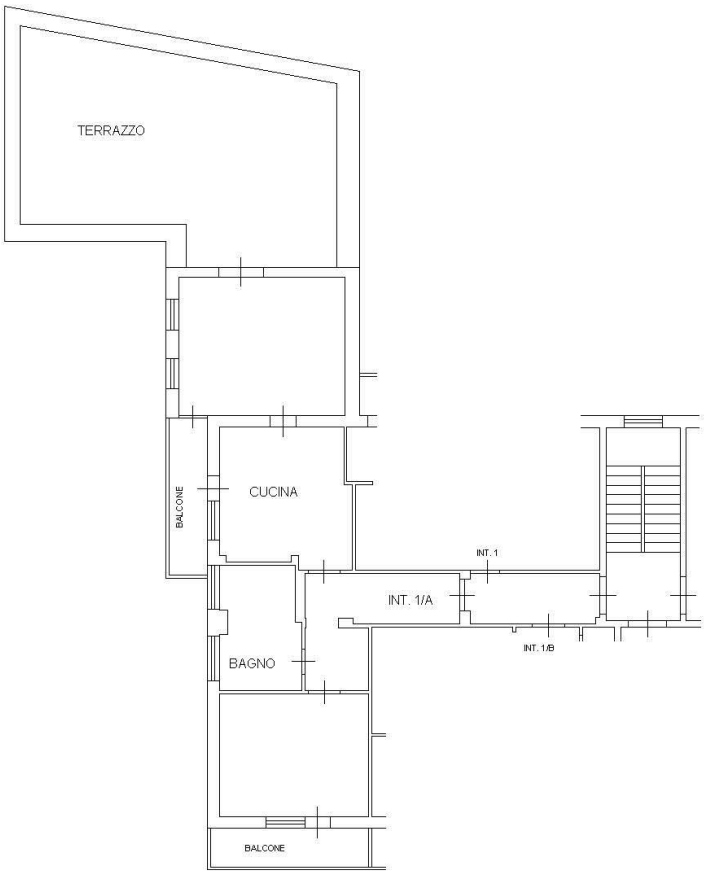
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cesaroni Giacomo
Foglio: 184	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 159	
Subalterno: 513	Prov. Roma N. 6617

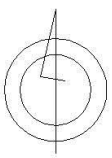
Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO

APPARTAMENTO INT. 1/A

h = 3,00





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2026 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 184 - Particella 159 - Subalterno 513 >
VIA BRUMANO n. 27 Interno 1/A Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/02/2026 - n. T110895 - Richiedente ***

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta discreto. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza interna: H 3,00 mt.
Str. verticali: mista in c.a.
Solai: latero-cemento.
Pareti esterne: intonaco civile
Pareti interne: intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: ceramica.
Infissi: in legno con doppio vetro.
Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.
Impianti: privi di certificazione ma in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura peritale risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/09/1981** al **15/03/2007**	**** Omissis ****	**Divisione a seguito di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pietro Polidori	***		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	***		
Dal **15/03/2007**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonino Mazza	15/03/2007	11047	5101
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	21/03/2007	58474	19441

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 21/03/2007
  Reg. gen. 58475 - Reg. part. 12894
  Importo: € 299.245,00
  A favore di **** Omissis ****.
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 199.496,01
  Rogante: Antonino Mazza
  Data: 15/03/2007
  N° repertorio: 11048
  N° raccolta: 5102

  Note: Ipoteca volontaria iscritta sull'originario subalterno 4 che ha dato origine agli attuali subalterni 512, 513 e 514. L'ipoteca è stata successivamente annotata di restrizione di beni in data 9 gennaio 2009 al n. 443 part., giusto atto a rogito del Notaio Luigi Orzi di Viterbo in data 19 dicembre 2008, rep. 84252/33085, debitamente registrato, con cui sono stati liberati i sub. 512 e 514.

Trascrizioni

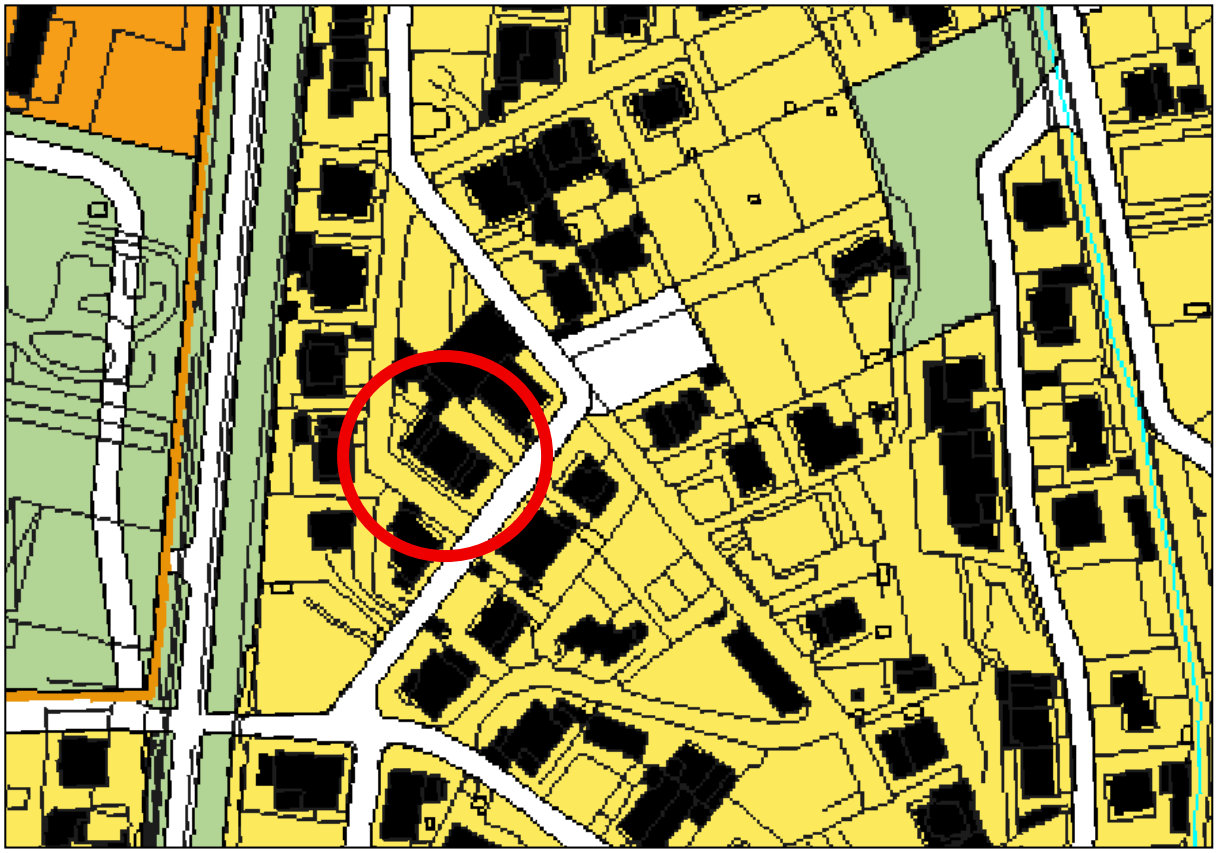
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 23/02/2021
  Reg. gen. 21902 - Reg. part. 15126
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 l'08/02/2024
  Reg. gen. 14976 - Reg. part. 11330
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

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 / Zona O Palmarola Selva Nera.



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

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

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione reperita presso gli uffici competenti, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura peritale è parte di un fabbricato edificato nel 1978 dal precedente proprietario Sig. **** Omissis ****in assenza di Licenza o Concessione Edilizia.

Successivamente è stata presentata dallo stesso Sig. **** Omissis **** Domanda di Condono n. 235551 del 03/12/1986 ai sensi della L. 47/85.

Considerato che il fabbricato è composto da un piano seminterrato adibito a laboratorio, un piano terra ove sono ubicati dei negozi, da un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a residenziale per complessivi 9 appartamenti originari, la domanda di condono risulta suddivisa in vari sottonumeri (sot.). **L'appartamento de quo è assegnato al sot. 5 - Domanda di condono 86/235551 (vedi allegati).**

Si precisa che ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione in sanatoria riferita al sot. 5.

Alla luce di quanto sopra descritto saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per il rilascio della Concessione in Sanatoria, la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, oltre ad eventuale documentazione tecnica mancante o da integrare relativa al sot. 5, quantificati a corpo in **€ 5.000,00** che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto esposto nel quesito "Dati Catastali", i lavori sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistici, pertanto l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare lo stato legittimo dei luoghi, comprensivo

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

di trasporto in discarica autorizzata dei materiali di risulta, i cui costi possono essere quantificati a corpo in **€ 3.000,00**, che saranno e carico dell'eventuale aggiudicatario e decurtati dal prezzo finale di stima.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIV municipio del Comune di Roma Ufficio Ispettorato Edilizio - Sportello Unico Edilizia circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto.

Il municipio XIV Direzione Tecnica – Ufficio Ispettorato Edilizio con prot. CT/2026/0026023 del 27.02.2026 ha così risposto: "*è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico poiché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dai Responsabili del Servizio Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza.*

Questa Direzione Tecnica ha già richiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità di locali accessibili, sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata, ed al tempo stesso, ha iniziato a predisporre le procedure per i lavori di adeguamento di locali idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati.

Considerato quanto sopra, la scrivente Direzione è allo stato attuale impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata e pertanto prima della disponibilità di un archivio accessibile ed idoneo non sarà possibile il rilascio dei suddetti atti.

Ad ogni modo si comunica che, in base alle informazioni fornite e per quanto suddetto, sul Protocollo Informatico, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A., Prot. CT/5837 del 04/02/2008 (Prot. QI/6593/2008), non scannerizzata, pertanto rilasciabile esclusivamente la ricevuta di protocollazione;

- D.I.A., Prot. CT/33231 del 10/07/2008 (Prot. QI/45124/2008), non scannerizzata, pertanto rilasciabile esclusivamente la ricevuta di protocollazione."

I documenti trasmessi consistono esclusivamente in due ricevute di protocollazione (allegate), prive dei necessari elaborati grafici. Tale carenza documentale preclude la possibilità di effettuare il dovuto confronto con lo stato attuale dei luoghi.

Si presume che il frazionamento dell'originaria unità immobiliare (int. 1) sia avvenuto nel 2008 come si evince dai protocolli ricevuti e dal loro confronto con la visura storica catastale; ma in assenza della componente grafica, in via cautelativa lo scrivente ritiene congrua una svalutazione pari a € 4.000,00 per l'evenutale regolarizzazione urbanistica.

Infine, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., per la mancata consegna allo scrivente dei documenti necessari ed obbligatori.

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

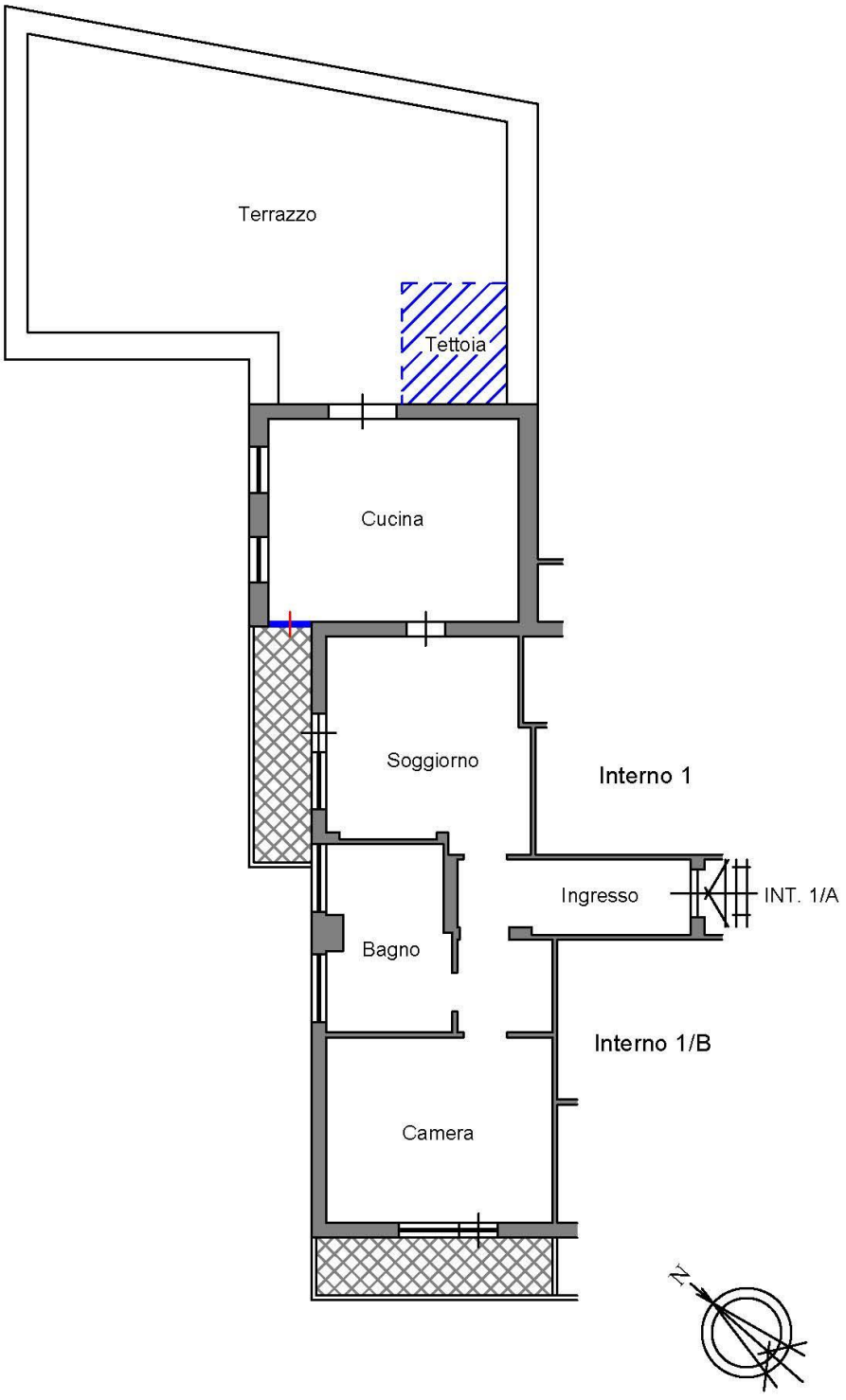
PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

APPARTAMENTO VIA BRUMANO n° 27

PIANO PRIMO - INT. 1/A

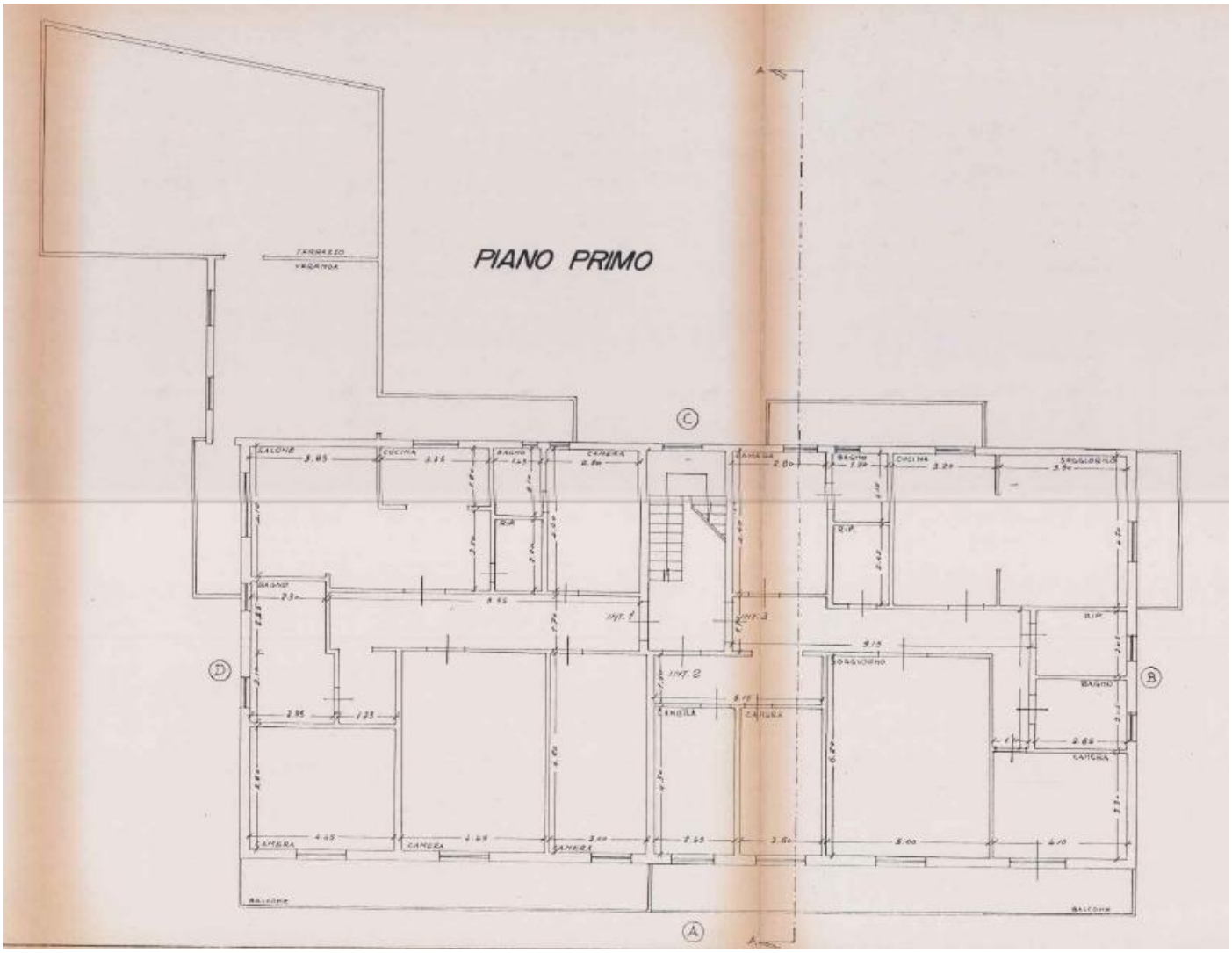
Demolizioni

Ricostruzioni



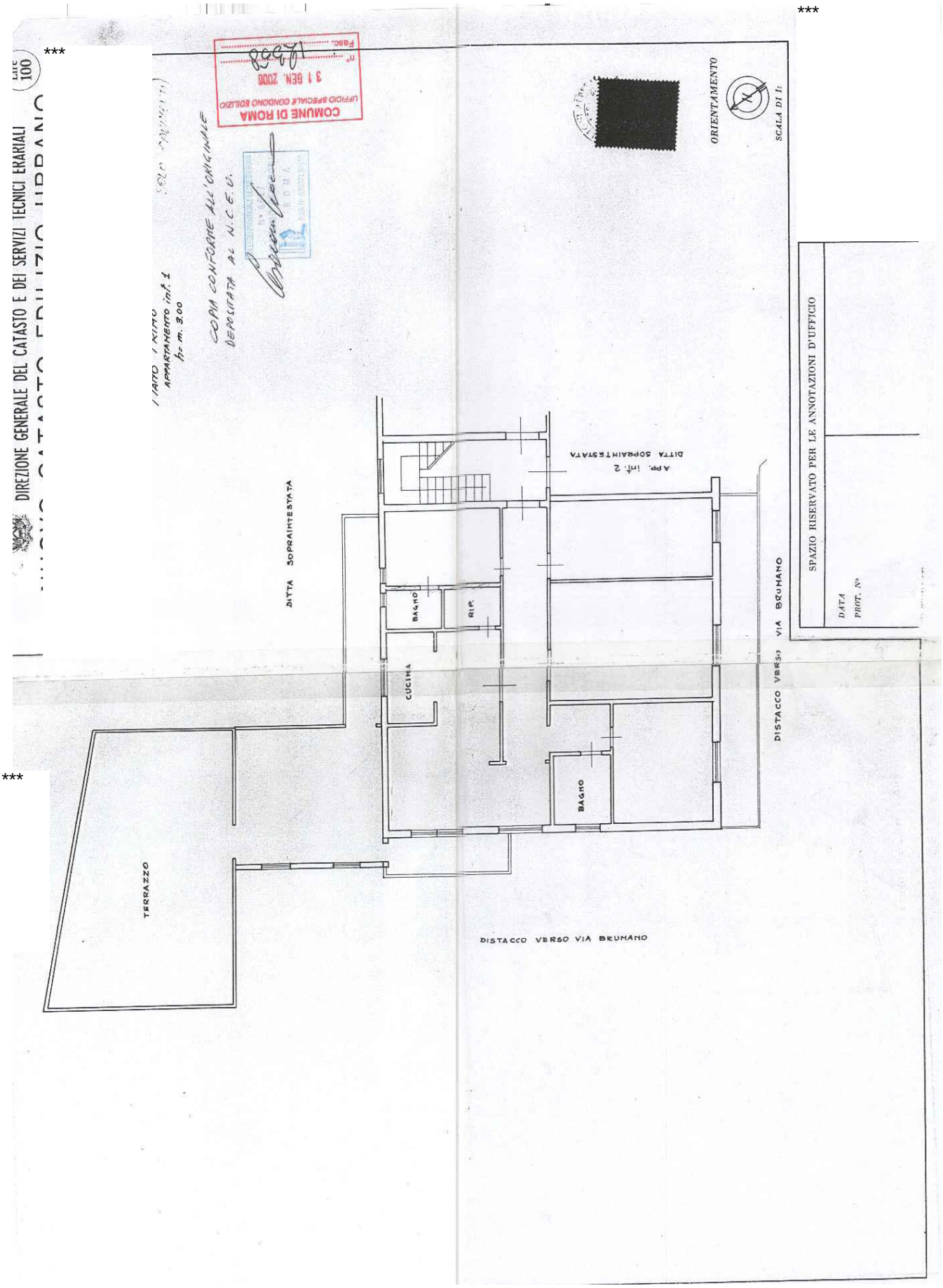
Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL CONDONO



Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA AL CONDONO



Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile de quo è ricompreso in condominio, il relativo Regolamento redatto dal notaio Pietro Polidori in data 10.09.1981 rep.265173 racc.15777 è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/09/1981 Reg.Gen. 64508 Reg.Part. 48370 si allega in copia.

Le spese condominiali, da pagarsi in 4 rate trimestrali, ammontano ad un totale di € 900,00 annui.

Come dichiarato dall'amministratore non ci sono oneri condominiali insoluti.

I millesimi attribuiti all'interno 1/A sono 59,507 come da tabella millesimale che si allega.

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Brumano, 27, interno 1/A, piano 1 Identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 184, Part. 159, Sub. 513, Via Brumano n. 27, piano 1, int. 1/A, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, cons. 4 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 650,74, intestato a **** Omissis **** (proprietà per 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 sintetico 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, Z50 Ottavia (Municipio XIV):
  Abitazioni - I Fascia: ***1.700,00 €/mq***
  (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2025 - Z50 Ottavia).

  – ***Valore di riferimento 2:*** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA):
  Abitazioni civili: ***2.700,00 €/mq***
  (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025 - codice zona: E17).

  – ***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:

    - immobile paragonabile n.1: € 195.000,00/ 91,00 mq = 2.142,85 €/mq;
    - immobile paragonabile n.2: € 229.000,00/130,00 mq = 1.761,53 €/mq;
    - immobile paragonabile n.3: € 230.000,00/ 97,00 mq = 2.371,13 €/mq.

  Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

  (2.142,85 €/mq + 1.761,53 €/mq + 2.371,13 €/mq) / 3 = 6.275,51 €/mq / 3 = 2.091,83 €/mq arrotondato a ***2.100,00 €/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
  1.700,00 €/mq + 2.700,00 €/mq + 2.100,00 €/mq = 6.500,00 €/mq / 3 = 2.166,66 €/mq
  arrotondato a **2.200,00 €/mq**

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
106,00 mq x 2.200,00 €/mq = € 222.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Brumano, 27, interno 1/A, piano 1	106,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 233.200,00	100,00%	€ 233.200,00
				Valore di stima:	€ 233.200,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Istruttoria istanza di condono per l'ottenimento della concessione in sanatoria e abitabilità	5.000,00	€
Ripristino stato quo ante	3.000,00	€
Eventuale regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Infine, dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

i costi precedentemente stimati per:

- istruttoria istanza di condono (5.000,00€);
- il ripristino dello stato quo-ante (3.000,00 €);
- eventuale regolarizzazione urbanistica (4.000,00 €).

€ 233.200,00 - € 5.000,00 = € 228.200,00

€ 228.200,00 - € 3.000,00 = € 225.200,00

€ 225.200,00 - € 4.000,00 = € 221.200,00

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 %.

€ 221.200,00 - 10% = € 199.080,00 arrotondato a € 200.000,00

Valore finale di stima: € 200.000,00

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 03/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Brumano, 27, interno 1/A, piano 1 Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona "Ottavia" - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Brumano n. 27, piano 1, int. 1/A, di proprietà del Sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1).

  L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato ad uso residenziale, di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato. Esternamente è rifinito in tinta in discrete condizioni di manutenzione e copertura piana non praticabile.

  Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti, rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi presenti in tutti gli ambienti sono in legno con doppio vetro, caratterizzati da avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia murale a metano sul balcone.

  L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera, balcone e terrazzo. Lo scrivente in data 20.11.2025 insieme al Custode Giudiziario Dott.ssa. Laura Del Santo, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo aver individuato l'immobile, provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici (vedi verbale di sopralluogo allegato).

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 159, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Destinazione 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 / Zona O Palmarola Selva Nera

Prezzo base d'asta: **€ 200.000,00**

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1186/2020 + 46/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Brumano, 27, interno 1/A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 159, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	106,00 mq
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona "Ottavia" - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Brumano n. 27, piano 1, int. 1/A, di proprietà del Sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1). L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato ad uso residenziale, di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato. Esternamente è rifinito in tinta in discrete condizioni di manutenzione e copertura piana non praticabile. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti, rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi presenti in tutti gli ambienti sono in legno con doppio vetro, caratterizzati da avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia murale a metano sul balcone. L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera, balcone e terrazzo. Lo scrivente in data 20/11/2025 insieme al Custode Giudiziario dot.ssa Laura Del Santo, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo aver individuato l'immobile, provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici (vedi verbale di sopralluogo allegato).		

Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113