TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 1095/2025 del R.G.E.

promossa da

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF

contro

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Andrea Pirona n.32, 00134, interno 7, piano 2 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1095/2025 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.154,00 13

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

INCARICO

All'udienza del 19/03/2026, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. **** ********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2026 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 Giulio Andrea Pirona n.32, 00134, interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato formato da n.4 piani fuori terra. L'accesso avviene dal civico 32 di Via Giulio Andrea Pirona con facciata ad intonaco e copertura piana. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, una camera-soggiorno, bagno e balcone. Si trova poco fuori dal Grande Raccordo Anulare a Roma sud nel Municipio IX vicino a Via di Fioranello e Via di Castel di Leva. Proseguendo a sud si arriva al Santuario del Divino Amore. A pochi chilometri di distanza vi è l'aeroporto di Ciampino.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Andrea Pirona n.32, 00134, interno 7, piano 2

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:

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

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

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

- ********** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza del 15/03/1988 rep. 24698, che è stato reperito e si allega, l'esecutata risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Andrea Pirona, cortile interno, altra unità immobiliare int.8 , altra unità immobiliare int.9, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,92 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**41,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**41,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viene assuntocome parametro tecnico la "superficie commerciale" lorda espressa in metri quadrati (mq), calcolata come da Norma Uni 10750 : 2005 e D.P.R. n. 138/98 All.to C.
Come richiesto viene riportata anche la superficie utile netta.
Le superficie commerciale utilizzata è scaturita da rilievo effettuato sul posto e coincide con quella indicata in visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/01/1991** al **09/11/2015**	********** 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 889, Part. 452, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A4

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

		Cl.6, Cons. 2,5
Dal **09/11/2015** al **25/03/2026**	**********- 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 889, Part. 452, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 284,05 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La data finale riportata del 25/03/2026 è quella in cui è stata eseguita la visura catastale storica che si allega.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	452	7	6	A4	6	2,5	41 mq	284,05 €	2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti è stata presentata in occasione della richiesta di Condono il 13/05/1986.
La costituzione in catasto con gli identificativi completi attuali è avvenuta in data 11/01/1991.

E' stata eseguita la ricerca di elaborati planimetrici che ha dato esito negativo.

STATO CONSERVATIVO

La caldaia, come riferito dalla proprietà, è allo stato non funzionante.
Sono presenti segni di umidità, muffe, e segni di pregresse infiltrazioni, in cucina, in bagno e sul soffitto di ingresso.
La finestra del bagno è da sostituire.

PARTI COMUNI

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed2152455898272e1d

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale.

Il fabbricato è formato da 4 piani fuori terra con piccoli balconi aggettanti. Non è presente ascensore.

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

La facciata è tinteggiata e di colore grigio.

Il cancello di ingresso è in metallo.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di cm 295 circa.

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

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

Il pavimento dell'appartamento è rivestito con "moquette" rossa.

Il portone di ingresso così come le porte interne sono in legno. Le finestre sono parte in metallo e parte in legno.

L'appartamento è dotato di un impianto termico autonomo con caldaia posta in cucina e radiatori metallici , ma, dichiara la proprietà, al momento l'impianto è staccato e non funzionante. Detta caldaia è adibita anche al riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

La proprietà dichiara che, allo stato, per problemi con il fornitore, l'appartamento (così come l'intero palazzo) non è servito dall'acqua comunale ma da un pozzo privato.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO ANDREA PIRONA N.32, 00134, INTERNO 7, PIANO 2

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

L'immobile è occupato dall'esecutata: Signora **********.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/03/1988 al 25/03/2026</td><td rowspan="8">********** ********** - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giorgio Giorgi in Roma</td><td>15/03/1988</td><td>24698</td><td>3403</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma</td><td>29/03/1988</td><td>17207</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Roma</td><td>01/04/1988</td><td>15598</td><td></td></tr>
</table>

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.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza è stato reperito e si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Corte di Appello di Roma
  Iscritto a Roma il 30/01/2025
  Reg. gen. 10113 - Reg. part. 1744
  Importo: € 40.076,00
  A favore di Banca Popolare di Ancona spa
  Contro **********
  Capitale: € 27.879,00
  Data: 03/12/2024
  N° repertorio: 4383
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza Corte di Appellodi Roma
  Iscritto a Roma il 10/07/2025
  Reg. gen. 90193 - Reg. part. 17335
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **********
  Contro **********
  Capitale: € 18.748,00
  Data: 07/02/2025
  N° repertorio: 876

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 14/11/2025
  Reg. gen. 145588 - Reg. part. 104875
  A favore di **********
  Contro **********

I dati sono stati desunti dalla certificazione notarile e dalle visure ipocatastali eseguite.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG di Roma adottato del 2003 ed in quello approvato del 2006 in Città della trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non ricade negli Elaborati della Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come riportato anche nell'atto di provenienza l'immobile è stato costruito ante 1967 abusivamente senza licenza edilizia.
Per sanarlo è stata presentata la domanda di condono n. 87/32797/0 n. progressivo 0608965803 del 30/04/1986 a nome **********- tipo abuso 1.
Nell'atto si riporta anche che è stata pagata l'oblazione; la concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata.
E' stata eseguita visura del fascicolo di condono tramite il servizio Sipre da cui si evince tra l'altro, che non dovrebbero esserci motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria, visto che in data 10/11/1997

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

l'Ufficio Condoni ha inviato comunicazione (che si allega unitamente agli altri documenti reperiti tramite visura)per ritiro della concessione alla proprietà previa pagamento di conguaglio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla domanda di condono, che si allega.
Vi è corrispondenza anche con la planimetria catastale in atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo stabile è amministrato ed è presente un condominio.
L'attuale amministratore, nonostante le richieste, non ha ancora comunicato i dati relativi alla situazione contabile dell'immobile pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Andrea Pirona n.32, 00134, interno 7, piano 2
  Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato formato da n.4 piani fuori terra. L'accesso avviene dal civico 32 di Via Giulio Andrea Pirona con facciata ad intonaco e copertura piana.

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, una camera-soggiorno, bagno e balcone. Si trova poco fuori dal Grande Raccordo Anulare a Roma sud nel Municipio IX vicino a Via di Fioranello e Via di Castel di Leva. Proseguendo a sud si arriva al Santuario del Divino Amore. A pochi chilometri di distanza vi è l'aeroporto di Ciampino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 452, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.154,00
Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2025 (ultimo pubblicato) zona E/157 Suburbana - Castel di Leva, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 2.200,00/mq ed un valore massimo di € 3.100,00/mq.(la media è pari ad € 2.650,00/mq);per le abitazioni economiche riporta un valore minimo di € 1.800,00/mq ed un valore massimo di € 2.600,00/mq.(la media è pari ad € 2.200,00/mq).

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, il piano, le condizioni, la tipologia della palazzina, l'affaccio, il piccolo "taglio" , ecc., si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 2.800,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 41 si ottiene la valutazione di € 114.800,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato effettuate per beni analoghi con operatori di mercato nella zona.
Visto quanto riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" in relazione alla mancanza della concessione in sanatoria che deve essere ancora ritirata, si attribuisce un deprezzamento solo indicativo del 5% (l'Ufficio Condoni comunica il conteggio esatto del conguaglio infatti solo al momento del ritiro effettivo della concessione).

Da cui abbiamo : € 114.800,00 - 5 % = € 109.060,00.
Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

€ 109.060,00 - 10 % = € 98.154,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giulio Andrea Pirona n.32, 00134, interno 7, piano 2	41,00 mq	2.394,00 €/mq	€ 98.154,00	100,00%	€ 98.154,00
				Valore di stima:	€ 98.154,00

Valore di stima: € 98.154,00

Valore finale di stima: **€ 98.154,00**

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

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 02/07/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura conservatoria ipocatastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo - Restituzione grafica
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documenti Visura Fascicolo Condono
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato Grafico Condono

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Andrea Pirona n.32, 00134, interno 7, piano 2
  Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato formato da n.4 piani fuori terra. L'accesso avviene dal civico 32 di Via Giulio Andrea Pirona con facciata ad intonaco e copertura piana. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, una camera-soggiorno, bagno e balcone. Si trova poco fuori dal Grande Raccordo Anulare a Roma sud nel Municipio IX vicino a Via di Fioranello e Via di Castel di Leva. Proseguendo a sud si arriva al Santuario del Divino Amore. A pochi chilometri di distanza vi è l'aeroporto di Ciampino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 452, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG di Roma adottato del 2003 ed in quello approvato del 2006 in Città della trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non ricade negli Elaborati della Carta della Qualità.

Prezzo base d'asta: **€ 98.154,00**

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed2152455898272e1d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1095/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.154,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giulio Andrea Pirona n.32, 00134, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 452, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4	**Superficie**	41,00 mq
Stato conservativo:	La caldaia, come riferito dalla proprietà, è allo stato non funzionante. Sono presenti segni di umidità, muffe, e segni di pregresse infiltrazioni, in cucina, in bagno e sul soffitto di ingresso. La finestra del bagno è da sostituire.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato formato da n.4 piani fuori terra. L'accesso avviene dal civico 32 di Via Giulio Andrea Pirona con facciata ad intonaco e copertura piana. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, una camera-soggiorno, bagno e balcone. Si trova poco fuori dal Grande Raccordo Anulare a Roma sud nel Municipio IX vicino a Via di Fioranello e Via di Castel di Leva. Proseguendo a sud si arriva al Santuario del Divino Amore. A pochi chilometri di distanza vi è l'aeroporto di Ciampino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata: Signora **********.		

Firmato Da: ALESSANDRO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a8cef2b14b646ed21524558982272e1d