TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 541/2024 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis ****

contro

***** Omissis ****

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
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 5
- Servitù, censo, livello, usi civici 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti 5
- Stato di occupazione 6
- Normativa urbanistica 7
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 8
- Stima / Formazione lotti 9

INCARICO

In data 22/05/2025, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - A Appartamento in 00171 Roma - Via Filippo Smaldone 71, scala B, interno 16, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento in palazzina ubicata in 00171 Roma, quartiere Prenestino, Via Filippo Smaldone 71, composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, camera, cameretta <mq 9, cucina, bagno, balcone. Via Filippo Smaldone si trova nei pressi di via Prenestina, all'estremo settentrione del tessuto edilizio del quartiere Prenestino Centocelle, situato nel quadrante est della metropoli romana fra le consolari Casilina e Prenestina. La strada è alberata, si snoda fra via Tor de' Schiavi e via Girolamo Cocconi ed è caratterizzata da fabbricati di edilizia residenziale con presenza nel fronte a nord di esercizi commerciali.
In zona vi sono i servizi pubblici e commerciali principali.

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 in 00171 Roma - Via Filippo Smaldone 71, scala B, interno 16, piano 4

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

  **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

  **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il coniuge del debitore **** Omissis **** è deceduta il .

CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala, chiostrina, appartamento int. 14 della scala A, cortile e appartamento int. 16A, salvo altro

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,90 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	4
Balcone	7,80 mq	9,80 mq	0,3	2,94 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**78,94 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**79,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1967** al **23/12/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 642, Part. 16, Sub. 90, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,51 Piano 4
Dal **23/12/1986** al **11/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 642, Part. 16, Sub. 90, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 929,62 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	16	90	4	A2	2	4,5 vani	78 mq	929,62 €	4	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Vi è congruenza – al momento del pignoramento – fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sanciti negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è mediocre.
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio di via Filippo Smaldone 21 (all. 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO
Fondazioni: ignote
Strutture verticali: telai in cls armato
Solai: tipo misto in c.a. e travetti prefabbricati
Copertura: piana, lastrico solare, parapetti in muratura con copertine in travertino. Sui bordi: a falda
Manto di copertura: lastrico solare, tegole in laterizio
Pareti esterne: verosimilmente in laterizi forati senza isolante, rivestimento in cortina e intonaco nelle superfici in cls armato. Condizioni: sufficiente, presenza di distacchi di tinteggiatura e dilavature nei frontalini. Pareti in-

terne: rivestimento vano scala e disimpegno soffitte in tinta lucida (parte inferiore della parete) e in tinta colore bianco (parte rimanente). Condizione: discreta.
Infissi esterni: portone atrio in legno e vetro (condizioni sufficienti). Vano scala: finestre in ferro e vetro (condizioni scadenti).
Aree esterne: cancello in ferro, camminamento d'accesso: pavimentazione in mattonelle di travertino rivestito al centro in mattonelle di gomma, aiuola con terreno vegetale. Tettoia con struttura in profili di metallo smaltato e intradosso a doghe.
Androne: pavimento in lastre di marmo (bianco, grigio e nero), rivestimento a parete adiacente al portone in marmo, moquette nei percorsi principali, scala al piano rialzato in ferro con lastre di travertino.
Vano scala, alzate, pedate e zoccolino in marmo, condizioni sufficienti. Pavimentazione pianerottoli: lastre di marmo. Pareti intonacate e tinteggiate, condizioni mediocri. Parapetto in ringhiera metallica smaltata, condizione mediocre.
Ascensore: porta ad anta, condizione sufficiente.
Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: non a norma.
Dotazioni condominiali: citofono, cassetta postale interna.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
Esposizione: ovest, doppio affaccio
Altezza interna utile: m 3,00 circa.
Condizioni generali: mediocri.
Pareti: tinteggiate o rivestite fino a una certa altezza in pannelli e arredi di legno. Condizioni: mediocri. Rivestimenti bagno: mattonelle in monocottura fino al controsoffitto. Rivestimenti cucina in carta da parati e doghe tipo legno. In marmo vicino la porta finestra del balcone. Condizioni: normali.
Soffitti: tinteggiati, condizioni scarse.
Pavimentazione interna: lastre e inserti in marmo in ingresso e soggiorno, soglie in marmo, mattonelle in graniglia di varie pezzature in cucina e nel disimpegno. Zoccolini in marmo. Condizioni: normali. Pavimento balcone in mattonelline tipo gres, condizione scadente. Parapetto a ringhiera, condizioni scadente.
Infissi esterni: ante finestre in alluminio anodizzato a doppio vetro, persiane in pvc. Condizioni: scadenti Soglie e davanzali in marmo. Portoncino tipo a doppia anta rivestito in legno, condizioni scadente. Soglia in marmo.
Infissi interni: porte tamburate in legno, fattura vetusta, conservazione normale.
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.
Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina, doccia ad angolo in curva.
Impianto termico: centralizzato, radiatori in alluminio con contabilizzatori, radiatori in ghisa.
Impianto di climatizzazione: con split interni a parete e u.e. in balcone.
Impianto acqua calda sanitaria: scaldabagno nel controsoffitto del bagno, condizioni: scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutato **** Omissis **** e dal badante del padre, come da dichiarazioni rilasciate al verbale redatto dal custode durante l'accesso del 30.3.2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 23/12/1986 al 11/07/2026</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Permuta</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Francesco Maria Ragnisco</td><td>23/12/1986</td><td>19563</td><td>5628</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>
</table>

		Roma 1	13/01/1987	4576	3437
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 1	12/01/1987	3664	1A

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 29/11/2023
  Reg. gen. 144898 - Reg. part. 22508
  Importo: € 30.081,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 27/05/2024
  Reg. gen. 63003 - Reg. part. 47880
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Per i dettagli vedi le ispezioni ipotecarie al 24.7.2026 (all. 8).

NORMATIVA URBANISTICA

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo: città consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Norme tecniche di attuazione: Art.44-46

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.
Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.
Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano; sistema dell'insediamento archeologico, viabilità antica, fascia di rispetto di m 50, art.10 D.Lgs. 42/2004
Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile pignorato, a seguito di istanza prot. 47806/1959, è stata autorizzata con **licenza edilizia n. 345 del 13.2.1961** (all. 9).
Successivamente è stato rilasciato il **certificato di agibilità n. 762 del 18.6.1963** (all. 6).

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.

Il Progetto non è stato reperito presso gli archivi (all. 5).
Roma Capitale ha trasmesso l'attestazione di irreperibilità (*ibidem*)

La Planimetria di Impianto corrisponde alla Planimetria di attualità (all. 1,3).
Pertanto in base all'art. 9/bis Comma 1/bis del D.L. n. 76/2020 ("Legittimità degli Immobili - Documentazione Amministrativa e stato legittimo degli immobili") convertito con Legge n. 120/2020 (Art. 10 Comma d – "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia"), "nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia" […] "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi" (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).
La camera più piccola ha superficie minore di mq 9,0 e in quanto tale non è conforme al regolamento edilizio di Roma Capitale (all. 3).

Non potendosi escludere il ritrovamento dell'elaborato grafico del titolo edilizio e quindi la possibilità che sussistano difformità nei prospetti (posizione finestre, presenza e superficie di balconi, ecc) o più gravi nella cubatura realizzata, si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo nella stima dell'immobile a copertura anche delle spese di regolarizzazione per l'eliminazione del vano inferiore a mq 9.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**** Omissis **** ha dichiarato per conto del padre esecutato che sussiste un debito di circa €8.000,00, che la rata ordinaria è di circa €100,00/bimestre oltre circa €300,00 in 4 rate per il riscaldamento. In merito si consulti anche la documentazione inviata dall'amministrazione condominiale (all. 7). Il condominio è intervenuto nella presente procedura per un credito di €9.633,34. Nei documenti allegati si ricavano le somme in dettaglio, ovvero €524,00 circa per il riscaldamento annuo e rate bimestrali di circa €120,00, salvo altro.

Lo scrivente ha richiesto più volte all'amministratore indicazioni sugli oneri condominiali annuali in ordine all'immobile oggetto di stima, ma senza esito.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La moglie del debitore **** Omissis **** è deceduta il , dopo il pignoramento dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA. Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando il bene con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale, selezionati per ogni stima almeno 6 immobili analoghi non troppo disomogenei per livello di piano, superfici e prezzi, ovvero secondo criteri che mantengano non elevato il coefficiente di dispersione dei dati acquisiti, si individua il valore unitario in €/mq. Essendo in presenza di una limitata campionatura di dati che però si intende essere rappresentativa di un più vasto mercato (situazione che si verifica sovente nella realtà delle stime immobiliari), per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione, con buoni risultati, il metodo statistico matematico della "deviazione standard" (o scarto quadratico medio), che fornisce l'indicazione della distanza con cui i valori dei singoli dati campionati di una distribuzione statistica si discostano dal valore medio degli stessi e rappresenta quindi l'intervallo nel quale con la probabilità del 95% ricade il valore medio dei valori di mercato degli immobili osservati. L'indicazione della distanza dei valori dei singoli dati campionati, la stima e le schede con i sei comparabili da confrontarsi con l'immobile de quo, sono raggruppati in un unico documento allegato (all. 10).
Onde colmare il divario medio fra prezzo richiesto e pagamento effettivamente corrisposto alle offerte di mercato (*asking price*), si è poi applicato il coefficiente di transazione per sconto trattativa. Si sono utilizzati quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle differenze fra l'immobile da stimare (*subject*) e i comparabili selezionati ricorrendo a cinque coefficienti correttivi: 1. Esposizione, affaccio; 2. Dimensioni; 3. Stato di manutenzione; 4. Finiture; 5. Funzionalità. Quando i comparabili selezionati sono analoghi nelle caratteristiche estrinseche e intrinseche del subject, il valore del relativo coefficiente di differenziazione è pari a 1,00. I correttivi si estendono fra 0,90 e 1,10 con ricorso a valori intermedi (0,95, 1,05).
Si noti bene che i coefficienti sono stabiliti non in relazione alle condizioni in sé del bene, ma dal confronto fra esse e quelle dei sei immobili, ovvero dal raffronto tra subject e comparabili.
Al prezzo di stima sono sottratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile. I prezzi finali sono arrotondati alle migliaia di euro.
Sviluppata la stima nei documenti allegati (all. 10), il valore unitario dell'immobile è pari a €/mq 2.875,31 che moltiplicato per mq 79 restituisce il valore complessivo di €227.149,98. Sottratte le spese orientative per la regolarizzazione edilizia pari a circa €11.000,00, si avrà che il valore dell'immobile è di €215.792,48.
Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%.
Pertanto: €215.792,48x0,95 = €205.002,86 arrotondabile a € 205.000,00, come da tabella che segue.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in 00171 Roma, via Filippo Smaldone 71, scala B, piano 4, int. 16	79 mq	2 875,32 €/mq	€ 227.149,98	100,00%	€ 227.149,98
				Valore di stima:	€ 227.149,98
				Oneri per la regolarità edilizia- 5%	215.792,48
				Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%	€205.002,86
				Valore di stima finale arrotondato	€ 205.000,00

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

- **Bene N° 1** – Appartamento in palazzina ubicata in 00171 Roma, quartiere Prenestino, Via Filippo Smaldone 71, scala B, interno 16, piano 4, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, camera, cameretta <mq 9, cucina, bagno, balcone ubicato. Via Filippo Smaldone si trova nei pressi di via Prenestina, all'estremo settentrione del tessuto edilizio del quartiere Prenestino Centocelle, situato nel quadrante est della metropoli romana fra le consolari Casilina e Prenestina. La strada è alberata, si snoda fra via Tor de' Schiavi e via Girolamo Cocconi ed è caratterizzata da edilizia residenziale con presenza nel fronte a nord di esercizi commerciali.
  In zona vi sono i servizi pubblici e commerciali principali.
  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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 16, Sub. 90, Zc. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: €205.000,00.

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 15/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobile pignorato
4. Titolo di provenienza Notaio Ragnisco rep 19563
5. Attestazione irreperibilità progetto fabbricato
6. Certificato di abitabilità
7. Documenti inviati dall'amministrazione condominiale
8. Ispezioni ipotecarie al 24.7.26
9. Licenza edilizia
10. Stima immobile pignorato
11. Perizia immobiliare privacy