

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

In data 25/07/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monforte San Giorgio, 6, edificio Unico, scala Unica, interno 3, piano 3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile  
APPARTAMENTO CON TERRAZZO DI COPERTURA - ROMA

Via Monforte San Giorgio n.6, Piano 3 - 4

Superficie commerciale di vendita: mq.109,00

Superficie Utile coperta mq. 82,60

Non incluse nella Superficie Utile: n.2 balconi e terrazzo di copertura

#### CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (frazione "Valle Fiorita")

Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente

Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente

Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: popolare

#### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare

Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 1982 circa

Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra

Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento

Rivestimento esterno: intonaco civile

Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno

Stato di manutenzione: discreto esterno - discreto interno

Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti



Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti  
Impianti condominiali (altro): assenti

#### CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: 3 - 4  
Numero interno: 3  
Destinazione d'uso: abitazione  
Pertinenze esistenti: terrazzo di copertura  
Altezza interna prevalente: 2,90ml  
Numero servizi igienici: n.1 bagno  
Numero affacci: 3 esterni  
Esposizione: sud, ovest, nord  
Prospicienza: sud (strada), ovest (strada) – nord (edificio)  
Panoramicità: presente  
Luminosità: discreta  
Cucina abitabile: assente  
Ripostiglio: assente  
Distribuzione spazi interni: sufficiente  
Qualità rifiniture: sufficiente  
Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica  
Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica  
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti  
Stato di manutenzione: sufficiente

#### CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media  
Offerta: media  
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Valle Fiorita", Municipio VI – Roma Capitale.  
Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore popolare.  
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO C fermata "Torre Gaia" a circa 2900 metri.  
Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 2900 metri dall'immobile oggetto di analisi.  
Scuola materna a circa 3300 metri, scuola elementare a circa 3400 metri, scuola media a circa 2000 metri, ufficio postale a circa 1900 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monforte San Giorgio, 6, edificio Unico, scala Unica, interno 3, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 29/02/2024 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 22/02/2024, ai nn. 20995/15961 di formalità (Allegato n.1).

### MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 12/09/2024 (Allegato n.9), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

## TITOLARITÀ

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

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

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La Sig.ra \*\*\*\*\* risulta libera.

## CONFINI

L'intero compendio immobiliare è confinante con distacco distacco su Via Mazzarrà Sant'Andrea, distacco su Via Monforte San Giorgio, vano scala, salvo altri e/o migliori confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,60 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,90 m	3
Balconi	23,00 mq	23,00 mq	0,3	6,90 mq	2,90 m	3
Terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	4
Terrazzo	69,30 mq	69,30 mq	0,05	3,46 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

Ovviamente dal computo delle superfici di cui sotto sono esclusi tutti i manufatti e le superfici di cui si è prevista la rimozione e cioè il deposito sul terrazzo di copertura, con ripristino dello status quo ante come da elaborato progettuale autorizzato e come riportato nella planimetria demolizioni-ricostruzioni (Allegato n.5)

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

#### A - VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)

Disimpegno: mq.5,50

Soggiorno - angolo cottura: mq.30,30

Camera 1: mq.17,10

Camera 2: mq.9,40

Camera 3: mq.15,70

Bagno: mq.4,60

Totale Superficie Utile: mq.82,60

(calcolata al 100% ovvero  $82,60 \times 100\% = \text{mq. } 82,60$ )

#### B - BALCONI DI PERTINENZA ESCLUSIVA COMUNICANTI

Balcone 1: mq.17,30

Balcone 2: mq.5,70

Totale Superficie Utile: mq.23,00

(calcolata al 30% fino a 25,00mq, ovvero  $23,00 \times 30\% = \text{mq. } 6,90$ )

#### C - TERRAZZI DI PERTINENZA ESCLUSIVA NON COMUNICANTI

Terrazzo di copertura: mq.94,30

Totale Superficie Utile: mq.94,30

(calcolata al 15% fino a 25,00mq e al 5% per la quota eccedente, ovvero  $(25,00 \times 15\%) + (69,30 \times 5\%) = \text{circa mq. } 7,20$ )

#### D - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 15% di A, ovvero  $82,60 \times 15\% = \text{circa mq. } 12,40$ )

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.109,00



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	86	5	6	A2	4	5 vani	101 mq	593,93 €	3	
	1021	86	501		F5		103 mq			4	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I beni risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento: Foglio 1021, Particella 86, Sub 5, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 101mq, Rendita Euro 593,93 indirizzo Via Monforte San Giorgio n.6, Piano 3 (Allegato n.4);

Terrazzo esclusivo: Foglio 1021, Particella 86, Sub 501, Categoria F/5, Consistenza 103mq, indirizzo Via Monforte San Giorgio n.6, Piano 4 (Allegato n.4);

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Infatti esternamente, in corrispondenza del terrazzo esclusivo al piano quarto, è stato creato un locale in muratura completamente chiuso ed adibito a deposito. Tale modifica, realizzata mediante la costruzione di apposito manufatto, ha apportato variazioni di superfici calpestabili e volumetrie esterne.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

Nulla di rilevante

## STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Da prevedersi eventualmente lavori di manutenzione ordinaria ed una revisione delle condizioni degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.

## PARTI COMUNI

Si segnalano fra le proprietà comuni il vialetto di accesso pedonale, l'androne e il vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Valle Fiorita".

Lo stabile che ricomprende gli immobili in oggetto è formato da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra con il piano seminterrato destinato ad autorimessa ed i piani superiori destinati ad abitazioni. L'ingresso al fabbricato è da Via Monforte San Giorgio n.6. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1982. La struttura del corpo di fabbrica è in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a terrazza praticabile.

La tamponatura esterna è finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo ocra con frontalini balconi sul colore marrone. I parapetti dei balconi sono costituiti da elementi a montanti e correnti prefabbricati in metallo tinteggiati sul colore bianco o marrone (Allegato n.5 - foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto.

L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portoncino in metallo tinteggiato sul colore marrone su Via Monforte San Giorgio n.6, che dà accesso ad un vialetto pedonale comune coperto e ad ulteriore portoncino in alluminio anodizzato parzialmente vetrato, che a sua volta dà accesso all'androne e al vano scala comuni (Allegato n.5 - foto n.03 e n.04). L'androne, di modeste dimensioni, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto graniglia sul colore bianco, grigio e marrone nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo ocra effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul



colore bianco (Allegato n.5 - foto n.05). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto graniglia sul colore bianco, grigio e marrone nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore giallo ocra effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di ceramica effetto graniglia sul colore bianco, grigio e marrone e presenta un parapetto centrale costituito da elementi a montanti e correnti prefabbricati in metallo tinte sul colore bianco con corrimano marrone (Allegato n.5 - foto n.06). Non è presente ascensore.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è apparentemente discreto.

Appartamento con terrazzo di copertura: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano terzo del fabbricato, interno n.3, si compone di: disimpegno, soggiorno - angolo cottura, tre camere, bagno e due balconi. Al piano superiore, raggiungibile tramite il vano scala comune di cui sopra, è presente un terrazzo di pertinenza esclusiva che funge da copertura dell'intero fabbricato.

La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio ottagonale e piccolo quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore verde chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.07 e n.08). La pavimentazione del soggiorno - angolo cottura è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio ottagonale e piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tinte sul colore verde chiaro effetto spatolato e parzialmente rivestite in ceramica effetto vetrificato sul colore verde chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo quadrato (angolo cottura); il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.09 e n.10). Dal disimpegno di cui sopra è possibile accedere a tutti gli altri ambienti che compongono l'appartamento. La pavimentazione della camera 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore giallo chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.11 e n.12). La pavimentazione della camera 2 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosso sfumato a superficie rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco o rosa; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.13 e n.14). La pavimentazione della camera 3 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco o nero; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.15 e n.16). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa sfumato o bianco sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.17 e n.18). Dal soggiorno - angolo cottura e dalla camera 1 è possibile accedere ad un ampio balcone d'angolo mentre un altro balcone più piccolo ha accesso dalla camera 3. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di ceramica sul colore marrone sfumato a superficie rugosa nel formato piccolo rettangolare; il parapetto è costituito da una struttura a montanti e traversi in metallo prefabbricata tinte sul colore bianco e marrone (Allegato n.5 - foto n.19 e n.20).

Come detto, attraverso il vano scala di distribuzione comune all'intero fabbricato, è possibile raggiungere al piano quarto un terrazzo di copertura pertinenziale esclusivo che funge anche da lastrico solare dell'intero edificio. Nel terrazzo risulta presente un manufatto in muratura ad uso deposito di dimensioni esterne 3,60ml x 2,95ml. La pavimentazione del terrazzo di copertura e del locale deposito è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore grigio chiaro con inserti bianchi nel formato medio quadrato, parzialmente coperto da pavimento amovibile in pvc nel formato medio quadrato e da tappeto di erba sintetica; le pareti del locale deposito sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto del locale deposito è costituito da struttura portante in travetti di legno e piano di copertura in lamierino metallico riempito di poliuretano espanso (Allegato n.5 - foto da n.21 a n.24).



Tutti gli ambienti abitabili dell'appartamento al piano terzo hanno un'altezza interna di 2.90ml e godono di un discreto livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha tre lati di esposizione: sud, ovest e nord.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, a detta degli occupanti originari, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore marrone effetto legno, a detta degli occupanti originarie, in mediocre stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato naturale in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici ed elettrici, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, a detta degli occupanti risultano in sufficienti condizioni e funzionanti.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con caldaia murale a gas posizionata esternamente, a detta degli occupanti sostituita nel 2018, in sufficienti condizioni e funzionante.

Inoltre è presente impianto di condizionamento, costituito da n.4 split interni con n.4 unità esterne posizionate nei balconi, a detta degli occupanti installato nel 2006, in sufficienti condizioni e funzionante.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Da prevedersi eventualmente lavori di manutenzione ordinaria ed una revisione delle condizioni degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Massimiliano Catapano, come si evince dal relativo verbale in data 01/10/2024 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra \*\*\*\*\*  
debitrice esecutata nonché detentrica della quota di 1/1 del diritto della piena proprietà sugli immobili in oggetto, e del figlio di quest'ultima. Dalle dichiarazioni rilasciate gli immobili risultano abitati da entrambi i suddetti occupanti. L'allegato di cui sopra sarà depositato successivamente non appena reso disponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2001 al 08/03/2006	*****, nata a ***** il ***** per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PENNAZZI CATALANI Carlo	30/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	02/11/2001	94927	61308
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2006 al 27/05/2025	***** ***** , nata a ***** (**) il ***** , per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio DI FAZIO Cesidio	08/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	10/03/2006	28881	16314
		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.

#### PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto risultano intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà a \*\*\*\*\* ///\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per atto di compravendita a rogito del notaio PENNAZZI CATALANI Carlo di Roma (RM) del 30/10/2001, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 02/11/2001 ai nn.94927/61308 di formalità, da \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.1);

2) Ad oggi gli immobili in oggetto risultano intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà a \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per atto di compravendita a rogito del notaio DI FAZIO Cesidio di Roma (RM) del 08/03/2006, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 10/03/2006 ai n.28881/16314 di formalità, da \*\*\*\*\* , sopra specificata, per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.2).

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 10/03/2006  
Reg. gen. 28882 - Reg. part. 8502  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 22/02/2024  
Reg. gen. 20995 - Reg. part. 15961  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

#### FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 10/03/2006 ai nn.28882/8502 di formalità a favore di "BANCA DI ROMA S.P.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 06978161005, contro \*\*\*\*\*  
(\*\*) il \*\*\*\*\*  
degli immobili in oggetto;

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 22/02/2024 ai nn.20995/15961 di formalità, a favore di "OLYMPIA SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05256490268, contro \*\*\*\*\*  
sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 04/03/2025 (Allegato n.1).

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - regolata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6).

Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare le esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

Gli interventi sono finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art.19, e a facilitare l'attuazione perequativa.

La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- Ambiti di trasformazione ordinaria;
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;



c) Ambiti per i Programmi integrati.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, resi esecutivi prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Alle aree interessate si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

Gli immobili in oggetto sono ricompresi nel territorio del Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.24/O "Valle Fiorita-Capanna Murata" e sono individuati nella "zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale" regolata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6).

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua e in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Ricognizione delle aree tutelate per legge - c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e in zona aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta - parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.6).

Da quanto sopra, ed in particolare dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'area su cui sorgono gli immobili in oggetto risulta pertanto sottoposta a vincolo paesaggistico, come riportato nell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Valle Fiorita". Gli immobili sono compresi nel fabbricato che ha accesso principale da Via Monforte San Giorgio n.6. Il fabbricato è stato terminato, come da domanda di condono, presumibilmente nel 1982 in assenza di titolo edilizio abilitativo. Come da atto di provenienza (Allegato n.2) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Ufficio Speciale Condonò Edilizio risultano agli atti n.3 Domande di Condonò relative al fabbricato in oggetto con protocollo n.86/58999/1 per appartamento interno 1 e garage - n.86/58999/2 per appartamento interno 2 - n.86/58999/3 per appartamento interno 3 in oggetto (Allegato n.7). Successivamente, a causa di errato rilascio di Concessione in Sanatoria n.99596 del 21/03/1999 per immobile interno 1, non pertinente alla relativa domanda relativa ad interno 2, risulta istanza di riesame con scorporo e annullamento dell'unica Concessione in Sanatoria rilasciata di cui sopra e riemissione di separate concessioni in sanatoria per le n.3 singole unità immobiliari. Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Speciale Condonò Edilizio per il fabbricato in oggetto, in particolare relativamente ai protocolli n.86/58999/2 e n.86/58999/3 (Allegato n.7), si rileva come nei rispettivi fascicoli siano presenti documenti inerenti tutte e tre le unità immobiliari di cui sopra, comportandosi di fatto una notevole confusione in merito ai successivi provvedimenti e/o rilasci di Concessioni Edilizie in Sanatoria come sopra evidenziato e consigliandosi pertanto la visura congiunta di tutti i n.3 fascicoli per avere

un quadro globale delle problematiche e per l'ottenimento di regolare Concessione Edilizia in Sanatoria per l'appartamento interno 3 in oggetto, per quanto, a giudizio dello scrivente, non dovrebbero sussistere particolari motivi ostativi. Ad ogni modo si terrà conto della domanda di condono ancora in fase istruttoria e di eventuali ulteriori oneri per il rilascio della Concessione in Sanatoria finale mediante opportuno coefficiente riduttivo.

Da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Municipio VI di appartenenza non risulta alcuna ulteriore pratica edilizia né provvedimento sanzionatorio per l'abuso sul terrazzo di copertura (Allegato n.7).

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili in oggetto si ritiene di fare riferimento alla Domanda di Condono di cui sopra, come detto ancora in fase istruttoria e pertanto priva della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Ovviamente, non essendo stata rilasciata a tutt'oggi Concessione Edilizia in Sanatoria per gli immobili in oggetto, non risulta neanche rilasciato il relativo certificato di agibilità. Ad ogni modo l'appartamento risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare la Segnalazione

Certificata di Agibilità (S.C.A.), ovviamente dopo l'eventuale regolarizzazione urbanistico - edilizia di cui di seguito, nel rispetto della normativa vigente. La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva di diritti di segreteria e attività di un professionista abilitato per le verifiche di conformità, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 1.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo – Stante il mancato rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, relativa all'appartamento interno 3 in oggetto, si possono considerare le seguenti tipologie di abuso:

- 1.ABUSO 1 – Costruzione delle unità immobiliari in assenza di titolo edilizio abilitativo;
- 2.ABUSO 2 - Esternamente, nel terrazzo di copertura al piano quarto, è stato creato un locale in muratura completamente chiuso ed adibito a deposito.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale agli atti poiché gli immobili sono suscettibili di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale, in particolare per quanto riguarda il terrazzo di copertura al piano quarto.

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico - edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso.

- 1.ABUSO 1 (PROBABILMENTE SANABILE) – Interventi in assenza di permesso di costruire o in totale



difficoltà. Si ritiene probabilmente sanabile l'abuso relativo alla costruzione delle unità immobiliari in oggetto in assenza di titolo edilizio abilitativo in quanto per l'abuso stesso sono state presentate n.3 Domande di Condonò ai sensi della Legge n.47/1985 in data 27/03/1986. Dalla visura degli elaborati relativi alle Domande di Condonò di cui sopra, con particolare riferimento ai protocolli n.86/58999/2 e n.86/58999/3 e nello specifico della planimetria di progetto e della planimetria catastale si è potuta constatare la sostanziale conformità tra gli stessi e quanto rilevato in sede di sopralluogo per quanto riguarda l'appartamento. Ad oggi, come già evidenziato, la pratica risulta ancora in fase istruttoria e non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo (Concessione Edilizia in Sanatoria) né di diniego;

2.ABUSO 2 (NON SANABILE) - Interventi con variazioni essenziali dal progetto per caratteristiche costruttive e destinazione d'uso. Si ritiene non sanabile la creazione, nel terrazzo di copertura al piano quarto, di un locale in muratura completamente chiuso ed attualmente adibito a deposito, in quanto tale modifica, realizzata mediante la costruzione di apposito manufatto, ha apportato variazioni di superfici calpestabili e volumetrie esterne: non sussiste pertanto il requisito della doppia conformità. Pertanto il locale deposito sul terrazzo di copertura al piano quarto dovrà essere rimosso. Le spese per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello status quo ante, come da planimetria demolizioni e/o ricostruzioni (Allegato n.5), possono essere ipotizzate in circa € 3.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Pratiche edilizie - Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati. Si è rilevato:

1.ABUSO 1 - Come è noto alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia edilizia, in base al quale sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria. Infatti in virtù del combinato disposto art.46, comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40, comma 6 della legge n.47/1985 e s.m.i., nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria. Ai fini della sanabilità dell'abuso relativo alla costruzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia l'aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento facendo riferimento alle Domande di Condonò più volte menzionate, con protocollo n.86/58999 ed alla relativa normativa di riferimento. Tale termine è da intendersi prescrittivo per non incorrere nell'eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti. Come già detto si consiglia la visura congiunta di tutti i n.3 fascicoli per avere un quadro globale delle problematiche, della documentazione depositata e dei pagamenti già effettuati, in quanto il materiale rilasciato dall'Ufficio Speciale Condonò Edilizio risulta confuso e frammentario. Malgrado si ritenga che l'abuso sia probabilmente sanabile si terrà conto nel giudizio di stima di eventuali ulteriori spese relative a oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria, nonché della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e dell'eventuale diniego alla domanda di cui sopra, mediante opportuno coefficiente riduttivo;

2.ABUSO 2 - L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza, trattandosi di parti non strutturali del fabbricato sarà una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento degli immobili. Tale termine è da intendersi prescrittivo per non incorrere nell'eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato abusivamente, l'intervento si configuri come un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa.

L'attività di un professionista abilitato per l'accesso alle Domande di Condonò di cui sopra e la verifica delle successive fasi sino al rilascio della eventuale Concessione Edilizia in Sanatoria relativamente alla prima edificazione degli immobili in oggetto con particolare riferimento alla Domande di Condonò con protocollo n.86/58999, e successivamente per la pratica relativa all'ABUSO 2 con la redazione del rilievo degli immobili, la compilazione della domanda di cui sopra e degli allegati tecnici, può variare da € 1.000,00 ad € 2.000,00 al lordo delle imposte considerando la complessità di accesso agli atti e di lavorazioni, in particolare con riferimento alle Domande di Condonò.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione degli immobili in oggetto si attesta su circa € 3.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione e circa € 1.500,00 per l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

Certificazione energetica - L'immobile in esame è un appartamento dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, a detta degli occupanti originari, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore marrone effetto legno, a detta degli occupanti originarie, in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con caldaia murale a gas posizionata esternamente, a detta degli occupanti sostituita nel 2018, in sufficienti condizioni e funzionante.

Inoltre è presente impianto di condizionamento, costituito da n.4 split interni con n.4 unità esterne posizionate nei balconi, a detta degli occupanti installato nel 2006, in sufficienti condizioni e funzionante.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 45cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Amministrazione Condominio VIA MONFORTE SAN GIORGIO 6 - Dalle informazioni ricevute dagli occupanti in sede di sopralluogo la gestione del fabbricato è autonomamente condotta dai proprietari senza la nomina di un amministratore di condominio. Pertanto non è stato possibile accertare né le carature millesimali, né le spese medie annuali, né l'eventuale situazione debitoria del proprietario per gli immobili oggetto della presente relazione. Ad ogni modo eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'art.568, comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Si segnalano fra le proprietà comuni il vialetto di accesso pedonale, l'androne e il vano scala.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere un appartamento di media superficie con terrazzo di copertura esclusivo e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

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 Monforte San Giorgio, 6, edificio Unico, scala Unica, interno 3, piano 3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO CON TERRAZZO DI COPERTURA - ROMA Via Monforte San Giorgio n.6, Piano 3 - 4 Superficie commerciale di vendita: mq.109,00 Superficie Utile coperta mq. 82,60 Non incluse nella Superficie Utile: n.2 balconi e terrazzo di copertura CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (frazione "Valle Fiorita") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1982 circa Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: discreto esterno - discreto interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 3 - 4 Numero interno: 3 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: terrazzo di copertura Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 3 esterni Esposizione: sud, ovest, nord Prospicienza: sud (strada), ovest (strada) - nord (edificio) Panoramicità: presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Valle Fiorita", Municipio VI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio-economico di valore popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Collegamento verso METRO C fermata "Torre Gaia" a circa 2900 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 2900 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3300 metri, scuola elementare a circa 3400 metri, scuola media a circa 2000 metri, ufficio postale a circa 1900 metri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 86, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1021, Part. 86, Sub. 501, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 154.000,00



## STIMA DEL BENE

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore;

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO USO ABITAZIONE e di N.1 TERRAZZO DI COPERTURA AD USO ESCLUSIVO posti rispettivamente al piano terzo e al piano quarto di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Valle Fiorita".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 1 (Allegato n.8), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / TOR BELLA MONACA - VALLE FIORITA - DUE LEONI (VIA ACQUARONI) - codice zona E139 il prezzo oscilla da 1.400,00 €/mq a 2.050,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è  $VM1 = 1.725,00 \text{ €/mq}$

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Marzo 2025 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona CASILINA - TOR BELLA MONACA - VALLE FIORITA - DUE LEONI (VIA ACQUARONI) il prezzo oscilla da 1.463,00 €/mq a 2.180,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è  $VM2 = 1.822,00 \text{ €/mq}$

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato un valore medio nella zona compresa nel raggio di 500ml dall'immobile in esame, e per un periodo compreso fra Luglio 2024 e Novembre 2024,  $VM3 = (145.000/88mq + 163.000/92mq) = VM3 = \text{circa } 1.710,00 \text{ €/mq}$

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali ed ai valori delle compravendite su menzionate.

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 1.752,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Terzo senza ascensore da considerarsi piano secondo (-15%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno (0%) - Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre - manutenzione ordinaria da fare (-10%)

LUMINOSITA':

- Luminoso (+5%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna panoramica (+10%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

PARTI COMUNI:

- Nulla di rilevante (+0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo 1.752,00 - 5% = circa 1.664,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 109,00 fornisce il seguente valore:

€ 1.664,00 x 109,00 = totale circa Euro 181.000,00.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 181.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 181.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la per la regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 1.000,00 per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), € 3.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione, € 1.500,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista ed € 500,00 per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:

(€ 181.000,00 - 1.000,00 - 3.000,00 - 1.500,00 - 500,00) = € 175.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 175.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 12% sul prezzo FINALE in particolare per le domande di condono ancora in fase istruttoria, si ottiene il seguente valore: € 175.000,00 - 12% = circa € 154.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 154.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Monforte San Giorgio, 6, edificio Unico, scala	109,11 mq	1.411,42 €/mq	€ 154.000,00	100,00%	€ 154.000,00

Unica, interno 3, piano 3				
Valore di stima:				€ 154.000,00

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 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sarti Stefano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetrie catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Planimetria demolizioni e/o ricostruzioni - Documentazione forografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica- Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale - Piano Particolareggiato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Domande di condono
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monforte San Giorgio, 6, edificio Unico, scala Unica, interno 3, piano 3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO CON TERRAZZO DI COPERTURA - ROMA Via Monforte San Giorgio n.6, Piano 3 - 4 Superficie commerciale di vendita: mq.109,00 Superficie Utile coperta mq. 82,60 Non incluse nella Superficie Utile: n.2 balconi e terrazzo di copertura CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (frazione "Valle Fiorita") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1982 circa Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: discreto esterno - discreto interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 3 - 4 Numero interno: 3 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: terrazzo di copertura Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 3 esterni Esposizione: sud, ovest, nord Prospicienza: sud (strada), ovest (strada) - nord (edificio) Panoramicità: presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Valle Fiorita", Municipio VI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio-economico di valore popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO C fermata "Torre Gaia" a circa 2900 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 2900 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3300 metri, scuola elementare a circa 3400 metri, scuola media a circa 2000 metri, ufficio postale a circa 1900 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 86, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1021, Part. 86, Sub. 501, Categoria F5

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - regolata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6). Per Città della trasformazione si intende quella parte

di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare le esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art.19, e a facilitare l'attuazione perequativa. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti di trasformazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi integrati. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, resi esecutivi prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Alle aree interessate si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. Gli immobili in oggetto sono ricompresi nel territorio del Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.24/O "Valle Fiorita-Capanna Murata" e sono individuati nella "zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale" regolata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6). Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua e in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Ricognizione delle aree tutelate per legge - c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e in zona aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta - parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.6). Da quanto sopra, ed in particolare dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'area su cui sorgono gli immobili in oggetto risulta pertanto sottoposta a vincolo paesaggistico, come riportato nell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monforte San Giorgio, 6, edificio Unico, scala Unica, interno 3, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 86, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1021, Part. 86, Sub. 501, Categoria F5	Superficie	109,11 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Da prevedersi eventualmente lavori di manutenzione ordinaria ed una revisione delle condizioni degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO CON TERRAZZO DI COPERTURA - ROMA Via Monforte San Giorgio n.6, Piano 3 - 4 Superficie commerciale di vendita: mq.109,00 Superficie Utile coperta mq. 82,60 Non incluse nella Superficie Utile: n.2 balconi e terrazzo di copertura CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (frazione "Valle Fiorita") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1982 circa Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: discreto esterno - discreto interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 3 - 4 Numero interno: 3 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: terrazzo di copertura Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 3 esterni Esposizione: sud, ovest, nord Prospicienza: sud (strada), ovest (strada) - nord (edificio) Panoramicità: presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Valle Fiorita", Municipio VI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO C fermata "Torre Gaia" a circa 2900 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 2900 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3300 metri, scuola elementare a circa 3400 metri, scuola media a circa 2000 metri, ufficio postale a circa 1900 metri		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Massimiliano Catapano, come si evince dal relativo verbale in data 01/10/2024 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra ***** *****, debitrice esecutata nonché detentrica della quota di 1/1 del diritto della piena proprietà sugli immobili in oggetto, e del figlio di quest'ultima. Dalle dichiarazioni rilasciate gli immobili risultano abitati da entrambi i suddetti occupanti. L'allegato di cui sopra sarà depositato successivamente non appena reso disponibile.

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 10/03/2006  
Reg. gen. 28882 - Reg. part. 8502  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 22/02/2024  
Reg. gen. 20995 - Reg. part. 15961  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*