

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Barchiesi, nell'Esecuzione Immobiliare 1145/2023 del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca.

Promossa da

"TICINO SPV SRL, (C.F. e P.IVA 16030641001), con sede legale in Roma, (RM) in Via Piemonte, 38.

Rappresentata e difesa dagli avvocati Benedetto (C.F. GRGBTD57T21Z614E) e Guido Gargani

(C.F.GRGDU63B25H501D) elettivamente domiciliato in Viale Villa Grazioli, 15, 00198 - Roma (RM)

PEC: benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it



Contro



Custode



Dott. Giuseppe Fagnoli

PEC: giuseppe.fagnoli@pepedeblasifagnoli.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	28
Assenza di garanzia per vizi.....	37
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	38
Stato d'uso e manutenzione	38
Stato di possesso.....	38
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	38
Spese condominiali insolute	39
Conclusioni.....	39
Limiti allo svolgimento dell'incarico	39
Elenco degli allegati.....	40



INCARICO

Con provvedimento di nomina del 17 giugno 2024, emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Bianca Maria Ferramosca e depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto architetto Fabio Barchiesi, con studio in Via Antonello da Messina, 38 - 00147 - Roma (RM), email: fabio.barchiesi@gmail.com, PEC: f.barchiesi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 26 marzo 2023, con verbale di giuramento telematico depositato il successivo 31 marzo agli atti della presente Procedura, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste nel seguente immobile:

Bene: - Unità immobiliare sita in Roma (RM), Via Ampio Flaviano, 30, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 518.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare del 24/10/2023, numero di repertorio 33426 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiz. UNEP c/o il Tribunale di Roma **Trascritto a Roma il 09/11/2023, reg. gen. 135382, reg. part. 99567**

A favore di:

TICINO SPV S.R.L. con sede a Roma - Codice fiscale: 16030641001, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

***** - Codice fiscale: ***** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 *****

***** Codice fiscale: ***** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2 - Abitazione di tipo civile, indirizzo Via Ampio Flaviano n. 30

A seguito dell'accesso del 20 gennaio 2025, è emerso come l'immobile oggetto di esecuzione consista in un'abitazione, posta al piano secondo, dell'edificio accessibile dal civico 30 di via Ampio Flaviano, distinta dal numero interno 14 piano terzo e composta da due camere, una cucina ed un bagno, oltre accessori.

L'immobile, mono affaccio, risulta interamente esposto sul lato ovest dell'edificio, lungo la via Ampio Flaviano.

L'intero comparto edilizio consta di totali nove piani fuori terra, il cui piano terra, a livello strada, è interamente dedicato alle attività commerciali. Le condizioni generali del comparto risultano buone.



Il compendio, che comprende l'immobile oggetto di esecuzione, insiste nel quadrante meridionale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del VII Municipio, istituito dall'Assemblea Capitolina, con la delibera n. 11 dell'11 marzo 2013, sostituendo il precedente municipio Roma .

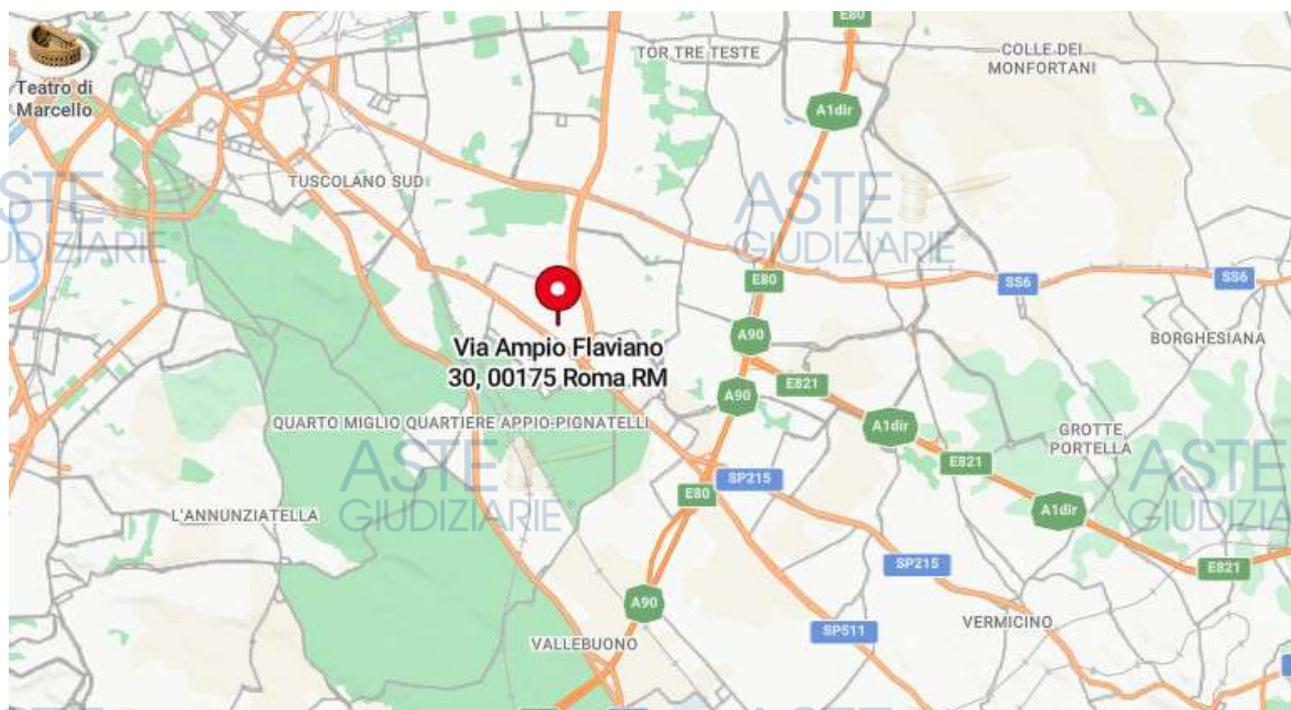
Rientrano nel territorio le zone urbanistiche: Appio; Tuscolano Nord; Latino; Tuscolano Sud; Tor Fiscale; Appio Claudio; Don Bosco; Torre Spaccata; Pignatelli; Quarto Miglio; Lucrezia Romana; Osteria del Curato; Ciampino; Gregna; Romanina; Morena; Barcaccia.

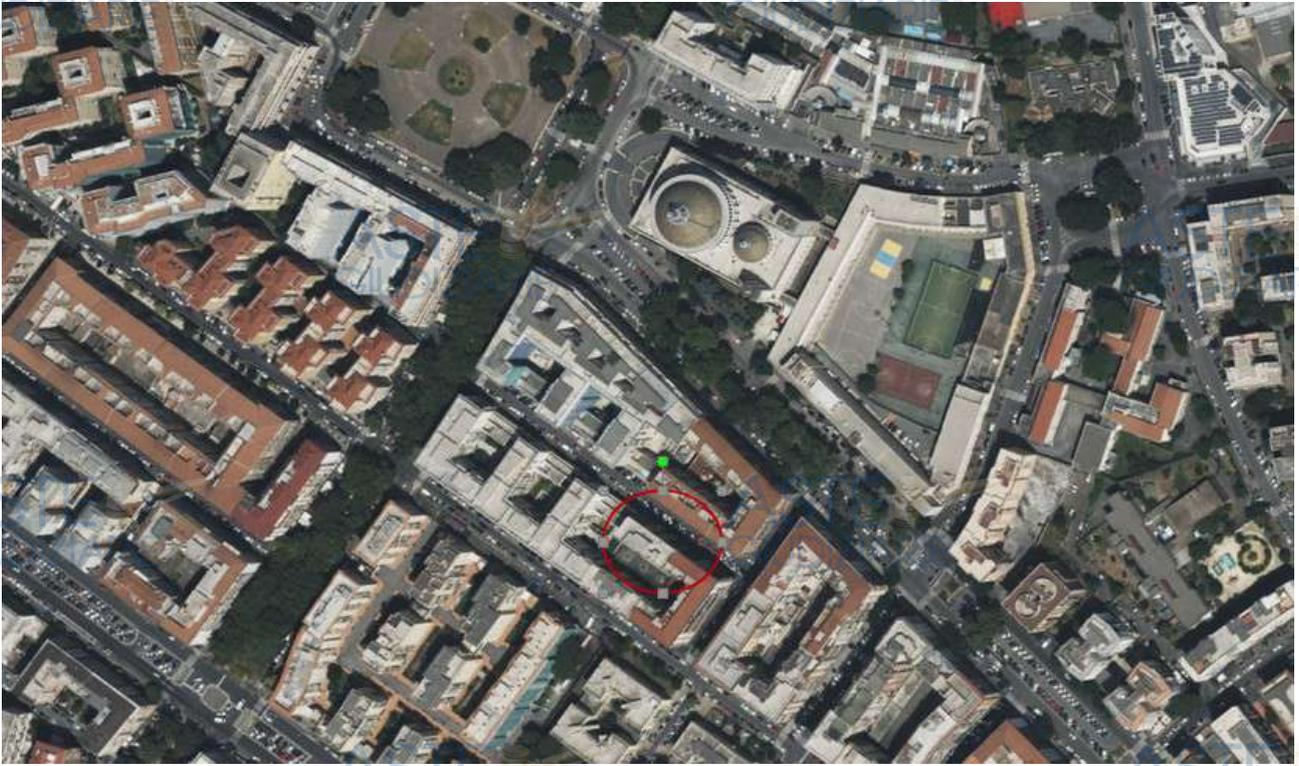
Per un totale di 45,84 km quadrati ed una popolazione censita pari a 308.076 (censita nel 2016)

L'attenzione allo spazio pubblico e la presenza del parco degli acquedotti (che deve il suo nome alla presenza di antichi acquedotti romani), polmone verde del municipio, ben caratterizza la zona a vantaggio della qualità abitativa; si segnala, inoltre, la presenza sul territorio del quartiere popolare emergente noto come "Quadraro", oggi noto per gli originali murales a tinte vivaci. Si segnala, inoltre, per gli appassionati di cinema, la possibilità di visitare gli storici studi cinematografici della vicina Cinecittà.

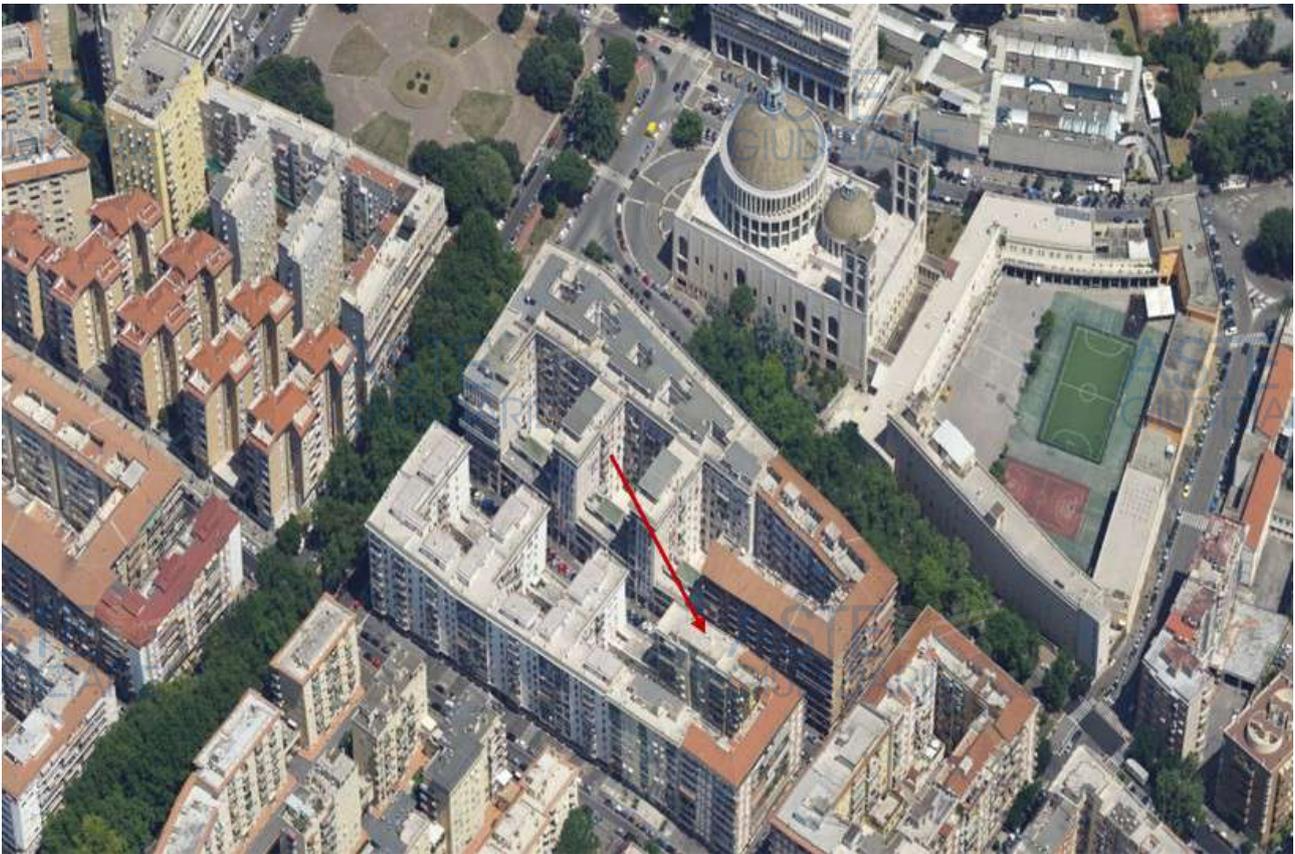
In ragione della sua estensione topografica il quartiere risulta articolato dal punto di vista sociale, l'area in cui inserito il bene oggetto di analisi appare con evidente carattere popolare, zona periferica della città, con una intensità abitativa molto alta.

Quando detto meglio si evince dall'inquadratura territoriale che, unitamente al successivo ingrandimento, viene di seguito riportato:





Firmato Da: FABIO BARCHIESI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c2773f36646533b8dfb7b422ce7d298



Il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da edifici ad uso prevalentemente residenziale realizzati negli anni '50, periodo in cui la periferia romana prende forma. L'area, con un altissima densità abitativa, è caratterizzata da edifici molto alti con destinazione d'uso prevalente residenziale, con la porzione dei fabbricati a quota strada destinati all'utilizzo commerciale.

Il quartiere risulta ben servito dai mezzi pubblici sia su ferro che su gomma, con particolare evidenza della presenza della linea "A" della metropolitana.

Di particolare rilevanza, in merito alle opere di urbanizzazione secondarie, oltre alle scuole di ogni grado, la presenza del centro commerciale "cinecittà due"; si segnala, inoltre, la presenza del parco degli acquedotti, elemento caratterizzante, grazie al quale si pensa ad un riequilibrio della qualità abitativa resa difficile dall'alta intensità abitativa e del traffico commerciale dell'area.

Di seguito si riportano alcune fotografie esterne del comparto edilizio in cui insiste il bene oggetto dell'esecuzione:

Via Ampio Flaviano, 30 (fonte google)



L'inquadrimento planimetrico, meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale che viene di seguito riportato, nella quale è identificato con il numero di particella 158 del foglio 956.

Stralcio dalla mappa catastale – foglio 956, particella 158 (non in scala)



L'immobile, in posizione centrale rispetto al fabbricato, è accessibile dal corpo scale condominiale, accessibile dal civico 30 di via Ampio Flaviano.

Il corpo scala sbarca sul pianerottolo comune dove insiste l'accesso all'appartamento. Per tramite di un portoncino blindato di buona fattezza si accede ad un piccolo ambiente filtro che introduce alla zona giorno e per tramite di un corridoio alla zona notte ed al locale bagno e cucina. Tutti gli ambienti versano in ottime condizioni manutentive.

Non è stata fornita certificazione tecnica in merito alla regolare esecuzione e rispetto della normativa in vigore relativamente alla dotazione impiantistica, tuttavia, si rileva un quadro generale con regolare installazione di interruttori differenziali e salvavita.

L'appartamento risulta regolarmente servito da adduzione idrica (calda e fredda) ed impianto di distribuzione del gas.

L'impianto di climatizzazione invernale risulta condominiale con valvole di contabilizzazione installate sugli elementi radianti.

Si segnala la cura nel particolare sia dei rivestimenti che nella fattezza degli elementi di arredo, una cabina armadio caratterizza la camera da letto.

Il rivestimento del piano di calpestio in gress porcellanato di colore grigio rimanda al marmo.

Le pareti risulta tinteggiate con la tonalità del bianco, anch'esse in ottime condizioni.

Completa l'appartamento un terrazzo pertinenziale, il cui accesso è garantito da una porta finestra nel locale cucina ed una nel locale salotto.

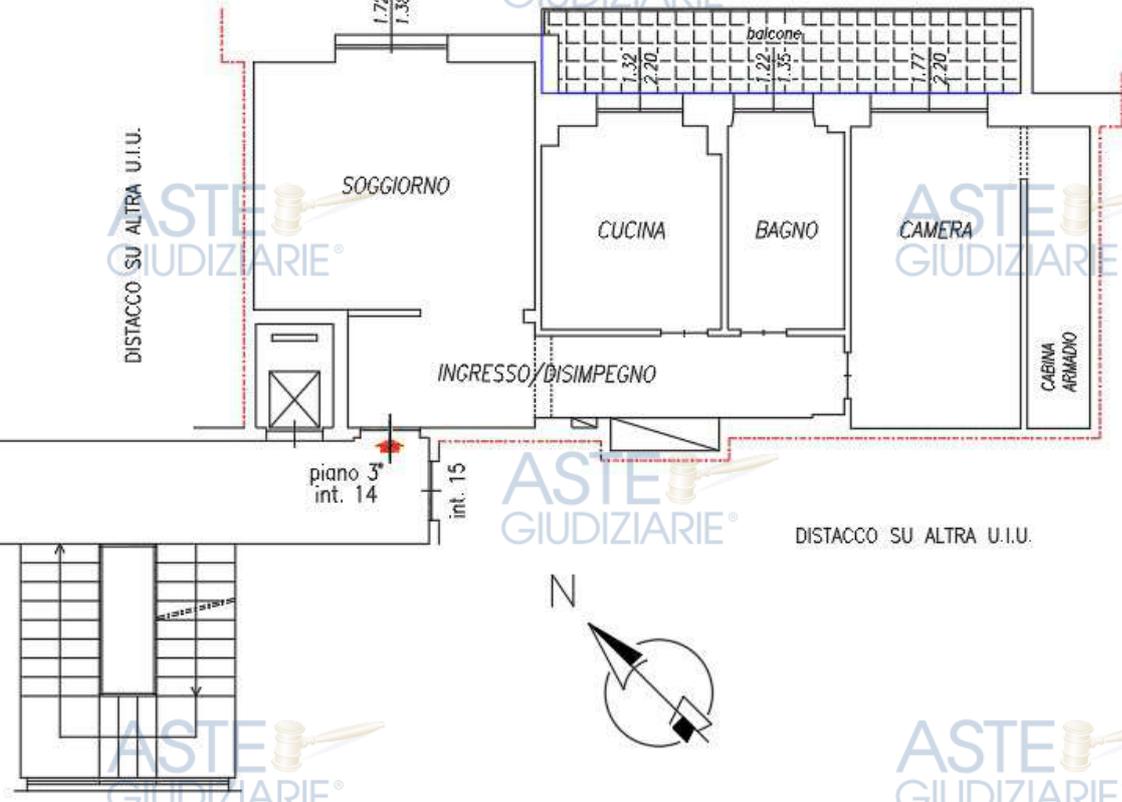
Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica e dal rilievo fotografico effettuati nel corso del sopralluogo, di seguito riportati:

Rilievo grafico appartamento piano terzo (non in scala) allegato alla presente



PIANTA PIANO TERZO
(H=3.00 m)

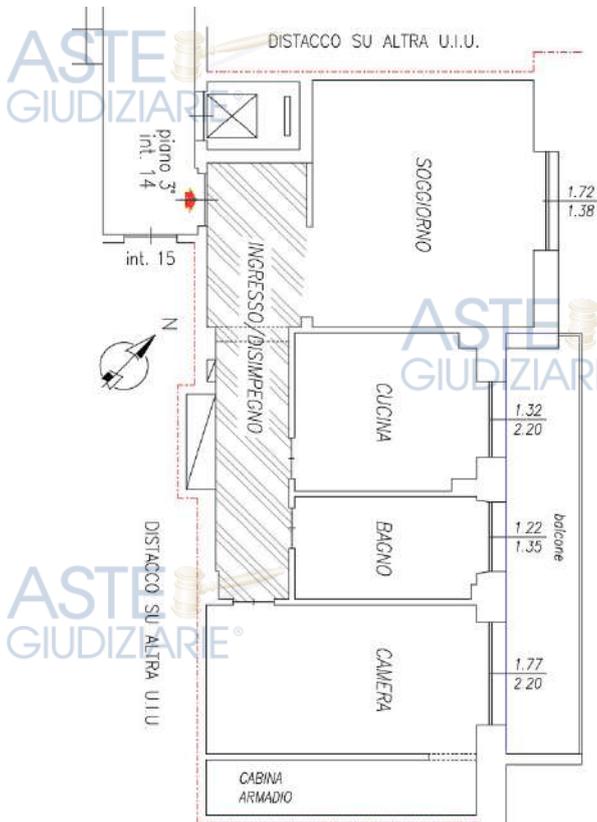
DISTACCO SU VIA AMPIO FLAVIANO

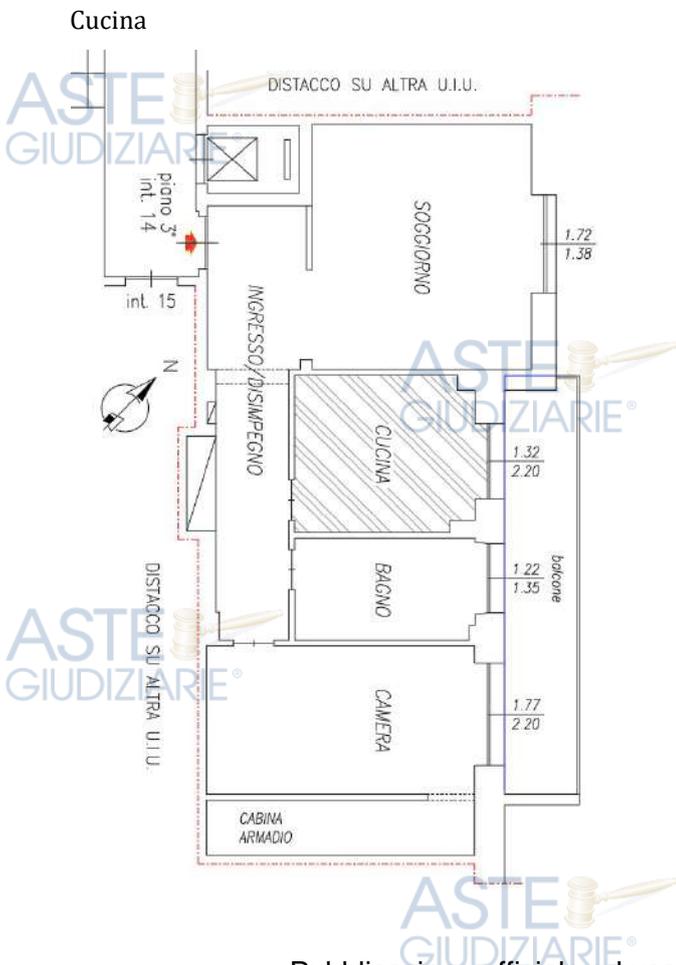
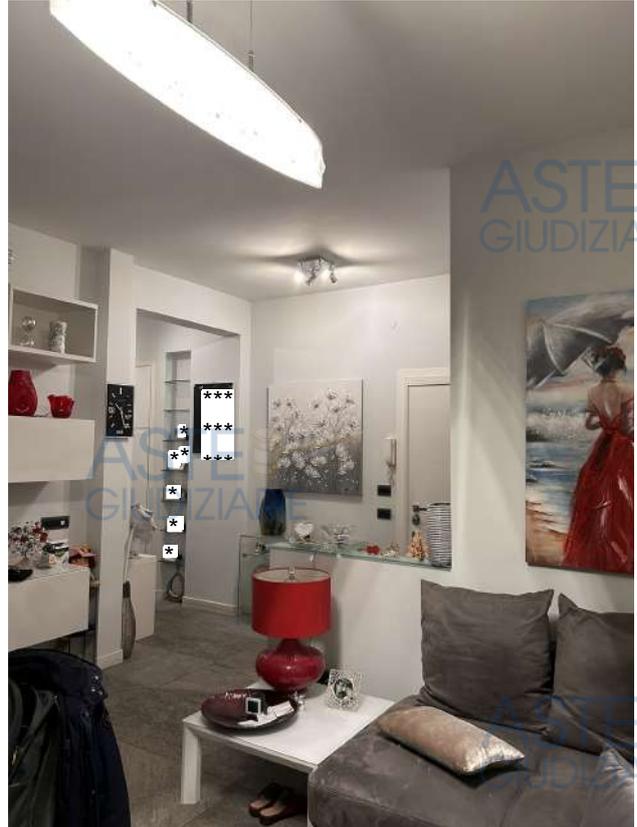
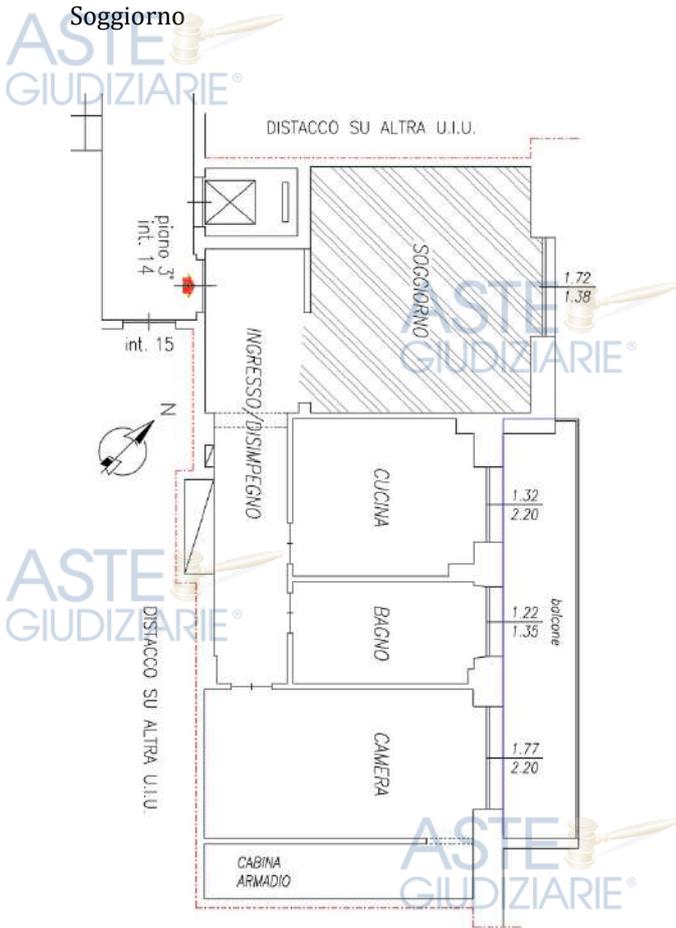


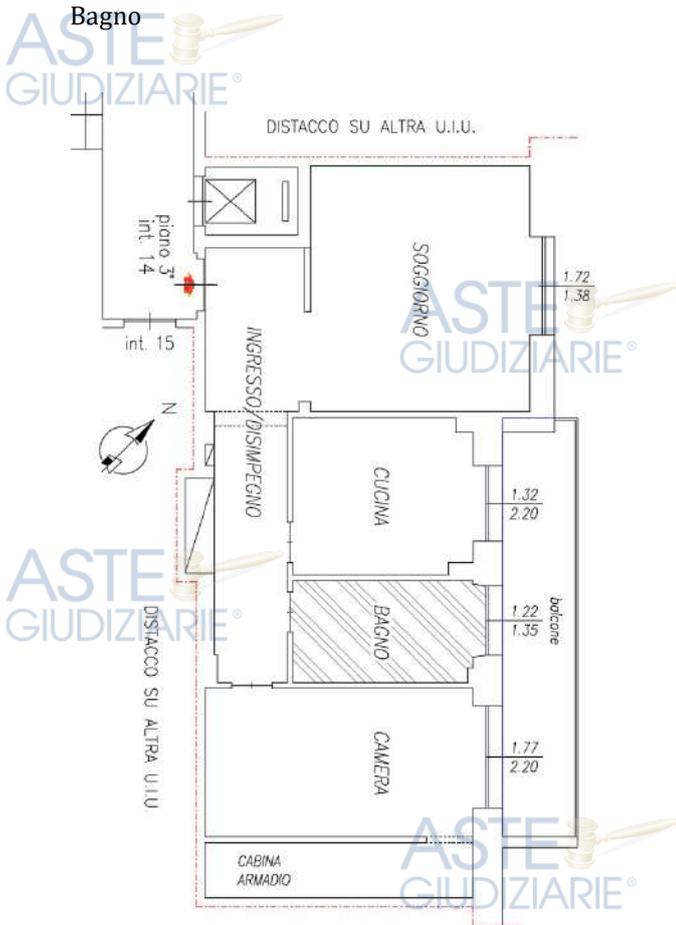
DISTACCO SU ALTRA U.I.U.



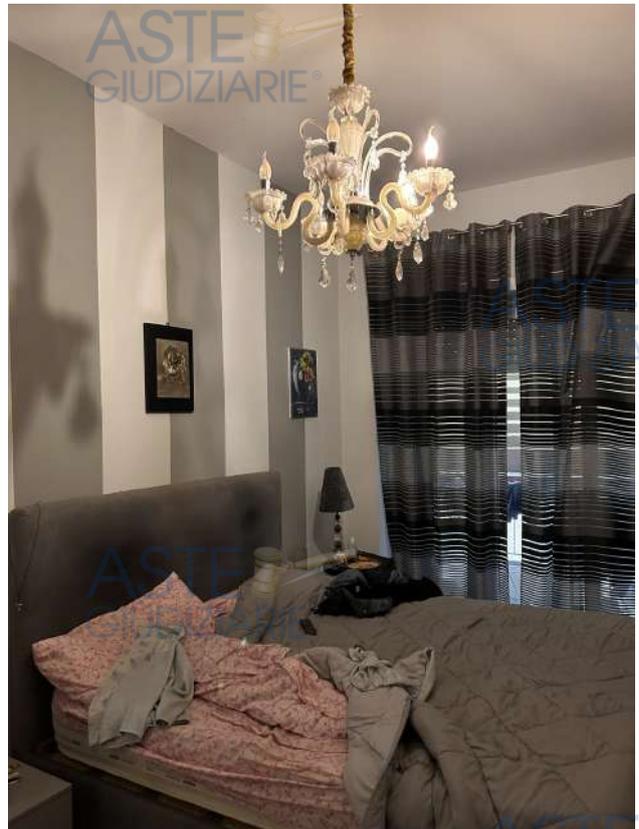
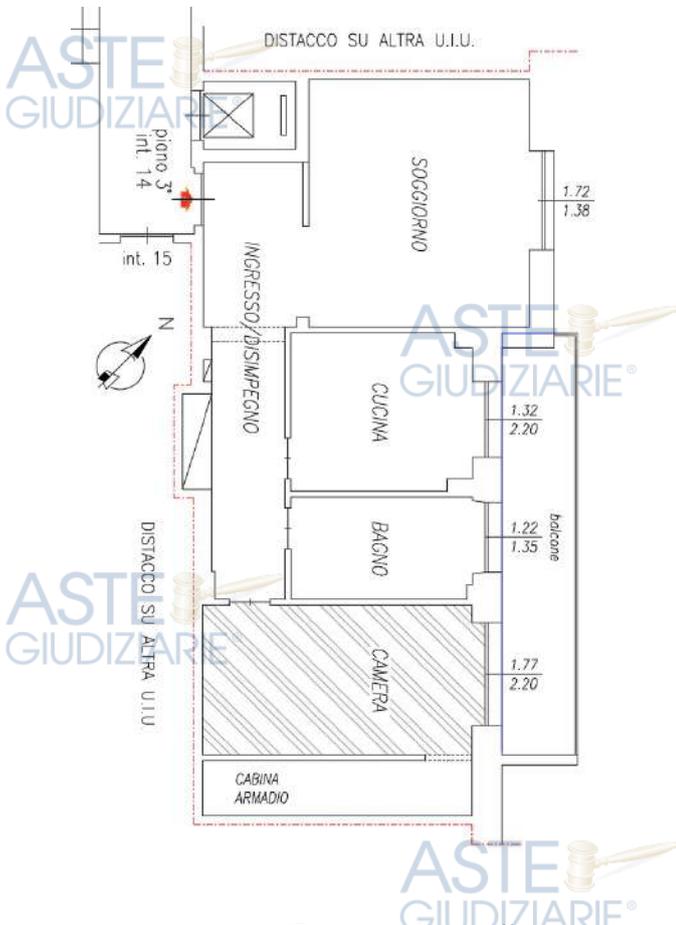
Ingresso/disimpegno



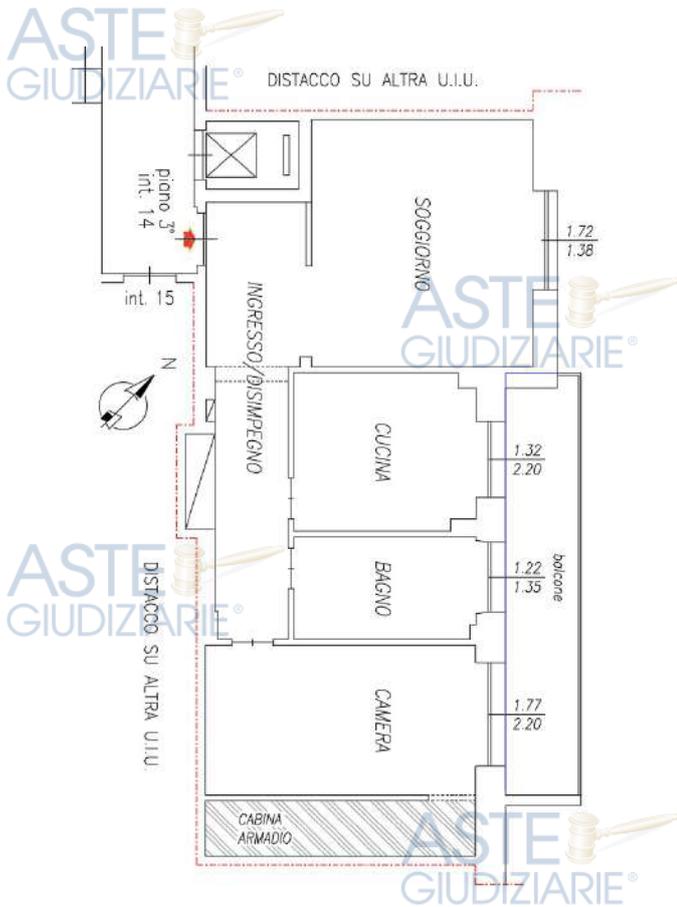




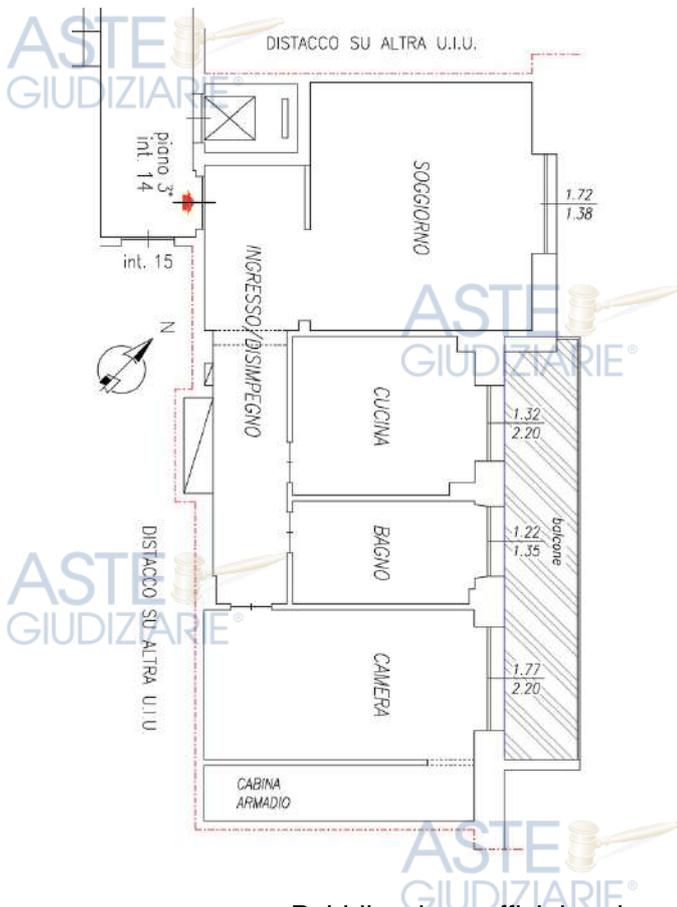
Camera



Cabina armadio



Terrazzo



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene: – Unità immobiliare sita in Roma (RM), Via Ampio Flaviano, 30, identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 518.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall’art. 567 CPC, comma 2, risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, data 17 novembre 2023, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate sia presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma I, che presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma: il tutto è stato certificato alla data del 17 novembre 2023.

TITOLARITÀ

L’immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti soggetti:

- ***** - Codice fiscale: ***** residente a ***** ;
- ***** - Codice fiscale: *****

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

- ***** , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni;
- ***** , detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

L’immobile è pervenuto in virtù dell’atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. CIAFFI Claudio in Roma del 01/08/2016, rep. 2692, racc. n. 1767, trascritto in data 03/08/2016 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, al Registro generale n. 93704 – registro particolare n. 64697 e registrato a Roma 3 il 03/08/2016 al n. 22411 – serie 1T. Meglio si dirà nel paragrafo “Provenienze ventennali”; copia dell’atto risulta allegata alla presente .

L’immobile oggetto di esecuzione è censito presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, con i seguenti identificativi:

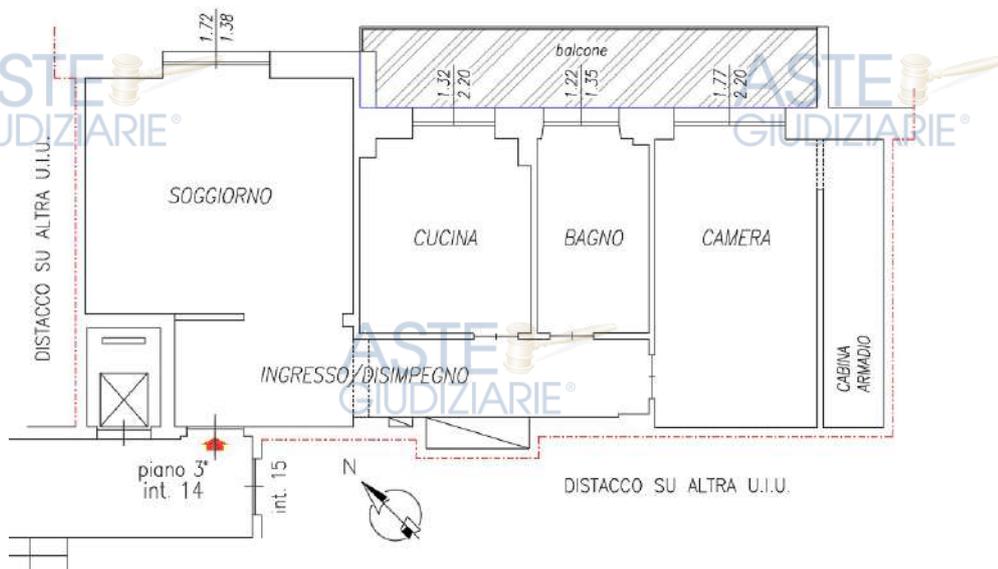
- Abitazione di tipo civile - Foglio 956, particella 158, subalterno 518, zona censuaria 5, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 62,00, totale escluse aree scoperte mq 61,00, rendita euro 867,65 indirizzo: Via Ampio Flaviano n. 30, interno 14, piano 3.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione confini con vano scala, appartamento interno 13, appartamento interno 15, distacco su via Ampio Flaviano; in merito si evidenzia come nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Ciaffi in Roma del 03/08/2013, rep. 2692, racc. 1767 di cui si è parlato nel precedente paragrafo "Titolarità", viene indicato che l'immobile confina con "... confinante distacco su via Ampio Flaviano e appartamenti interni 13 e 15, salvo altri ...".

CONSISTENZA

Stralcio planimetrico (fuori scala) per l'individuazione delle consistenze:



Destinazione	Superficie netta
Soggiorno	16.45 mq
Disimpegno	11.70 mq
Cucina	8.60 mq
Bagno	5.70 mq
Camera	16.70 mq
Balcone	8.80 mq
mq totali netti	67.95 mq

SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
70.88	1	71
8.8	0.3	3

Coefficienti di ragguaglio secondo DPR 138 /98

La consistenza metrica lorda relativa all'appartamento, risulta pari a **74.00 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A) Abitazione di tipo civile - Foglio 956, particella 158, subalterno 518:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione dal 01/08/2016 all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 158, subalterno 518 Z.C. 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani Rendita euro 867,65 – Via Ampio Flaviano n. 30, Interno 14, Piano 3.
Dal 28/11/2015 al 01/08/2016	*****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 158, subalterno 518 Z.C. 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani Rendita euro 867,65 – Via Ampio Flaviano n. 30, Interno 14, Piano 3.
Dal 04/02/2009 al 28/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 158, subalterno 518 Z.C. 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani Rendita euro 867,65 – Via Ampio Flaviano n. 30, Interno 14, Piano 3.
Dal 28/10/1976 al 04/02/2009	*****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 158, subalterno 518 Z.C. 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani Rendita euro 867,65 – Via Ampio Flaviano n. 30, Interno 14, Piano 3.

Si segnala la corrispondenza tra i titolari indicati nella visura storica catastale e quelli risultanti dagli effettivi titoli di proprietà con eccezione dell'atto di compravendita del 30/11/1976, antecedente alla denuncia di successione in atti dal 04/02/2009.

DATI CATASTALI

A) Abitazione di tipo civile - Foglio 956, particella 158, subalterni 518:

Catasto Fabbricati di Roma (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	956	158	518	5	A/2	3	4 vani	62 mq escluse aree scoperte: 61 mq	€ 867,65

I suddetti dati catastali sono derivati dall'accatastamento (costituzione) depositato in data 28/10/1976 in atti dal 29/11/1999 "unità afferenti edificate in sopraelevazione" - costituzione n. 67454.1/1976, successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 23/05/2017 - pratica n. RM0257525 in atti dal 24/05/2017 e successiva variazione nel classamento del 24/05/2018 - pratica n. RM0248212 (classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione D.M. 701/94).

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato "in loco", poiché non raffigura una cabina armadio ubicata all'interno della camera da letto e la conformazione del locale soggiorno è rappresentato in maniera errata.

PRECISAZIONI

Come indicato all'art. 5 dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Ciaffi in Roma del 03/08/2013, rep. 2692, racc. 1767, si riporta quanto segue: *"...La porzione di immobile in contratto viene venduta e rispettivamente acquistata con tutti gli annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti e risultanti da giusto titolo, nello stato di fatto e condizione giuridica in cui oggi si trova, ben noti alla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere e godere dalla parte venditrice, con le più ampie garanzie da parte della medesima, circa la proprietà, la commerciabilità, la liceità edilizia e la libertà da oneri, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo comunque in ogni caso la parte venditrice essere tenuta all'evizione ed ai danni come per legge e per patto espresso..."*.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di acquisto a firma del Notaio Claudio Ciaffi in Roma del 3/08/2016, rep. 2692, racc. 1767, non risultano patti in capo all'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Come riscontrato in fase di sopralluogo, l'immobile versa in ottimo stato conservativo, da una prima analisi visiva il bene sembrerebbe di recente ristrutturazione, con attenzione al dettaglio. Tuttavia non è stata fornita alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti.

PARTI COMUNI

A seguito delle informazioni assunte dalla proprietà in fase di sopralluogo, non risultano parti comuni; non è stato possibile avere riscontro dall'amministratore di condominio, non avendo individuato, al momento del sopralluogo, la figura preposta alla gestione dello stabile; si rimanda, pertanto, al codice civile per l'individuazione delle parti comuni.

Di seguito si riportano le fotografie dell'ingresso allo stabile.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione e dalle informazioni assunte in fase di accesso, non è emersa la presenza di servitù, tantomeno di censi, livelli o usi civici, che possano gravare sull'immobile oggetto di stima. Ad ogni modo, non possono escludersi le servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si sviluppa per 9 livelli fuori terra, compreso il piano a quota stradale. Il fabbricato presenta una struttura portante a travatura e pilastri in cemento armato e tamponatura esterna della tonalità del giallo.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via, al civico 30 di via Ampio Flaviano, per tramite di un portone in ferro.

Un ambiente filtrante, disimpegno/ingresso, serve la zona giorno, con pavimento in gress di colore grigio di rimando al marmo, ed una zona notte, di simile fattezze. Nell'ambiente W.C. si segnala il parziale rivestimento delle pareti e l'installazione di una cabina doccia, in buone condizioni generali. Gli infissi interni risultano di buona qualità, di particolare spessore la porta di ingresso alla cabina armadio, ricercata nel design. Anche gli infissi esterni risultano di buona qualità e stato conservativo, tutti con vetro camera per migliorare l'isolamento acustico e termico dello stabile.

A protezione dell'immobile un portoncino blindato per la porta di accesso di buona qualità.

L'immobile risulta servito dalla linea elettrica, dalla rete idrica e dell'impianto a gas.



Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo centralizzato con contabilizzatori installati sui termosifoni.

Nel locale bagno è installato uno scalda salviette visivamente in ottimo stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'unità immobiliare sia nella piena disponibilità della proprietà, utilizzata ed utilizzabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1976 al 04/02/2009	*****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Paolo Michele GIULIANI di Frascati (Roma)	30/11/1976	13621	5075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13/12/1976	53920	41656		
Dal 04/02/2009 al 28/11/2015	*****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Atto amministrativo Certificato di denuncia di successione	Apertasi 04/02/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Ufficio del Registro - Roma 5	06/04/2009	45	627/9
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/01/2010	5118	2637		

Dal 28/11/2015 al 01/08/2016	*****	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Atto amministrativo Certificato di denuncia di successione	Apertasi 28/11/2015		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Ufficio del Registro – Roma 4	28/01/2016	411	9990/16
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	14/03/2016	26978	18616		
Dal 04/02/2009 - 28/11/2015 al 01/08/2016	*****	Atto tra vivi – Compravendita – Accettazione tacita eredita'			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio CIAFFI Claudio	01/08/2016	2692	1767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Agenzia delle Entrate – Roma 3	03/08/2016	22411	1T
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	03/08/2016	93705 - 93706	64698 - 64699		
Dal 01/08/2016 all'attualità	*****	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio CIAFFI Claudio	01/08/2016	2692	1767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Agenzia delle Entrate – Roma 3	03/08/2016	22411	1T
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	03/08/2016	97466	64697		

Si precisa che, al fine di contenere i costi della Procedura, l'ispezione ipotecaria è stata eseguita sulla base di quanto indicato nella certificazione notarile agli atti della Procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le formalità sul conto degli esecutati, che vengono di seguito riportate; l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria viene allegato alla presente.

Trascrizioni

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

Titolo: Atto amministrativo del 06/04/2009, rep. 45/627/9 (data morte ***)

Successione testamentaria – Rinunzia o morte di un chiamato)

Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro – Roma 5

Trascritto a Roma il 19/01/2010, reg. gen. 5118, reg. part. 2637

A favore di:

- Codice fiscale:

per la quota di 1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

- Codice fiscale: *****

per la quota

di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo V. Ampio Flaviano n. 30 – P.3-INT. 14;

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

Titolo: Atto amministrativo del 28/01/2016, repertorio 411/9990/16 (Data di morte

Successione testamentaria – rinunzia o morte di un chiamato)

Pubblico ufficiale: Roma 4 - Collatino

Trascritto a Roma il 14/03/2016, reg. gen. 26978, reg. part. 18616

A favore di:

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 4/12 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 4/12 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro:

per la quota di 4/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2

- Abitazione di tipo civile, consistenza 4,0 vani;

Atto tra vivi - Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 01/08/2016, numero di repertorio 2692/1767

Pubblico ufficiale: Notaio CIAFFI Claudio di Roma

Trascritto a Roma il 03/08/2016, reg. gen. 93704, reg. part. 64697

A favore di (in qualità di acquirenti):

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione

legale sull'unità negoziale n. 1

Contro (in qualità di venditori):

Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2

- Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Ampio Flaviano n. 30, Interno 14, Piano 3.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 01/08/2016, numero di repertorio 2692/1767 (data di morte

Successione testamentaria – Rinunzia o morte di un chiamato)

Pubblico ufficiale: Notaio CIAFFI Claudio di Roma

Trascritto a Roma il 03/08/2016, reg. gen. 93705 reg. part. 64698

A favore di:

- Codice fiscale:

per la quota di 1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1



- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

- Codice fiscale: *****

per la quota

di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo Via Ampio Flaviano n. 30 – Interno 14 - Piano 3.

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 01/08/2016, numero di repertorio 2692/1767 (Data di morte

*** Successione testamentaria – Rinunzia o morte di un chiamato)

Pubblico ufficiale: Notaio CIAFFI Claudio di Roma

Trascritto a Roma il 03/08/2016, reg. gen. 93706 reg. part. 64699

A favore di:

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 2/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 2/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

- Codice fiscale:

per la quota di 4/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo Via Ampio Flaviano n. 30 – Interno 14 - Piano 3.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 24/10/2023, numero di repertorio 33426

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiz. UNEP c/o il Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 09/11/2023, reg. gen. 135382, reg. part. 99567

A favore di:

TICINO SPV S.R.L. con sede a Roma - Codice fiscale: 16030641001, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro:

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2

- Abitazione di tipo civile, consistenza -; Indirizzo Via Ampio Flaviano n. 30

Iscrizioni

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 01/08/2016, numero di repertorio 2693/1768

Pubblico ufficiale: Notaio CIAFFI Claudio di Roma

Iscritta a Roma il 03/08/2016, reg. gen. 93711, reg. part. 16261

A favore di:

UNICREDIT S.p.A., con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi n. 16 - 00186 Roma, C.F. 00348170101, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro:

- Codice fiscale: *****

per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, sull'unità negoziale n. 1

- Codice fiscale:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione

legale, sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Ampio Flaviano n. 30, interno 14, piano 3

Come già esposto in precedenza, al fine di contenere i costi dell'esecuzione, l'ispezione è stata limitata a quanto indicato nella certificazione notarile agli atti della Procedura; l'esito integrale viene allegato alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

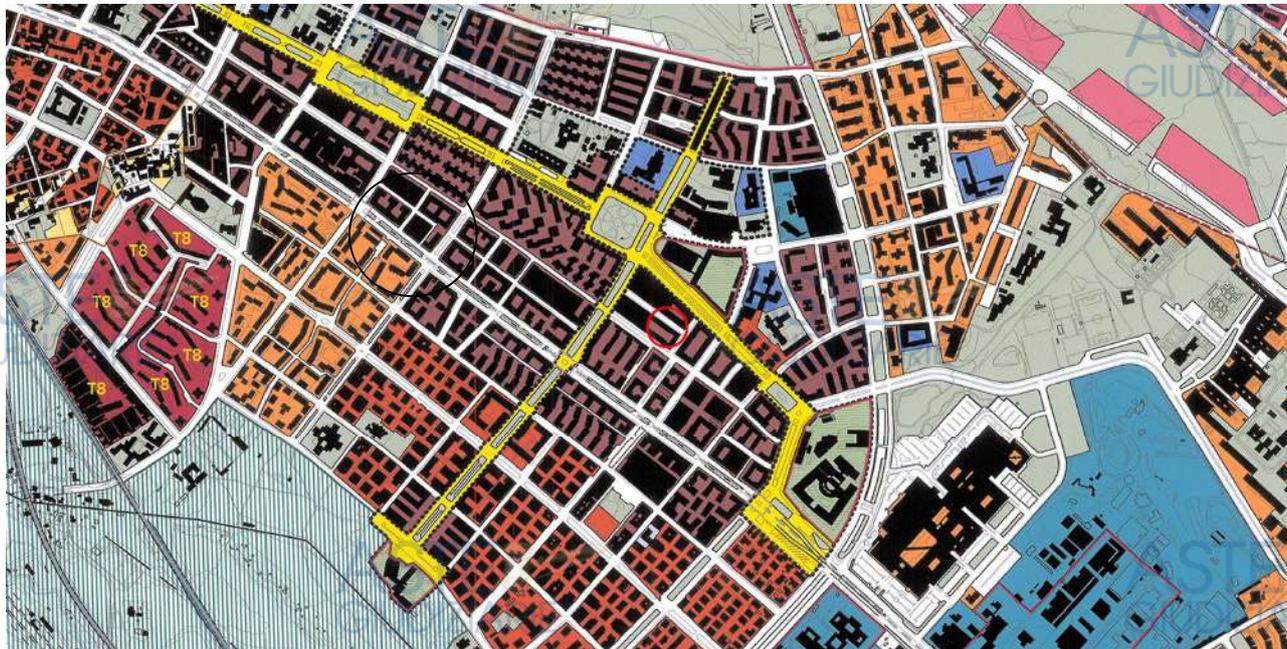
Dall'analisi effettuata tramite piattaforma informatica web-gis del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi accreditate, sulla base della documentazione esibitami, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "a) *Disegno definitivo degli*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, alla sezione "C" del foglio 956, con la particella 158; ricadono in:

- 1- Sistemi e regole 1:10.000: Sistema insediativo - Città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia e ad alta densità abitativa – T2;

Estratto P.R.G. – tavola 3 – foglio 18 (non in scala)



Carta per la qualità: Nessuna prescrizione;

Estratto P.R.G. – Carta per la Qualità (aggiornamento 2022 – D.A.C. n. 60 del 27 giugno 2024) – tavola G1.18 (non in scala)

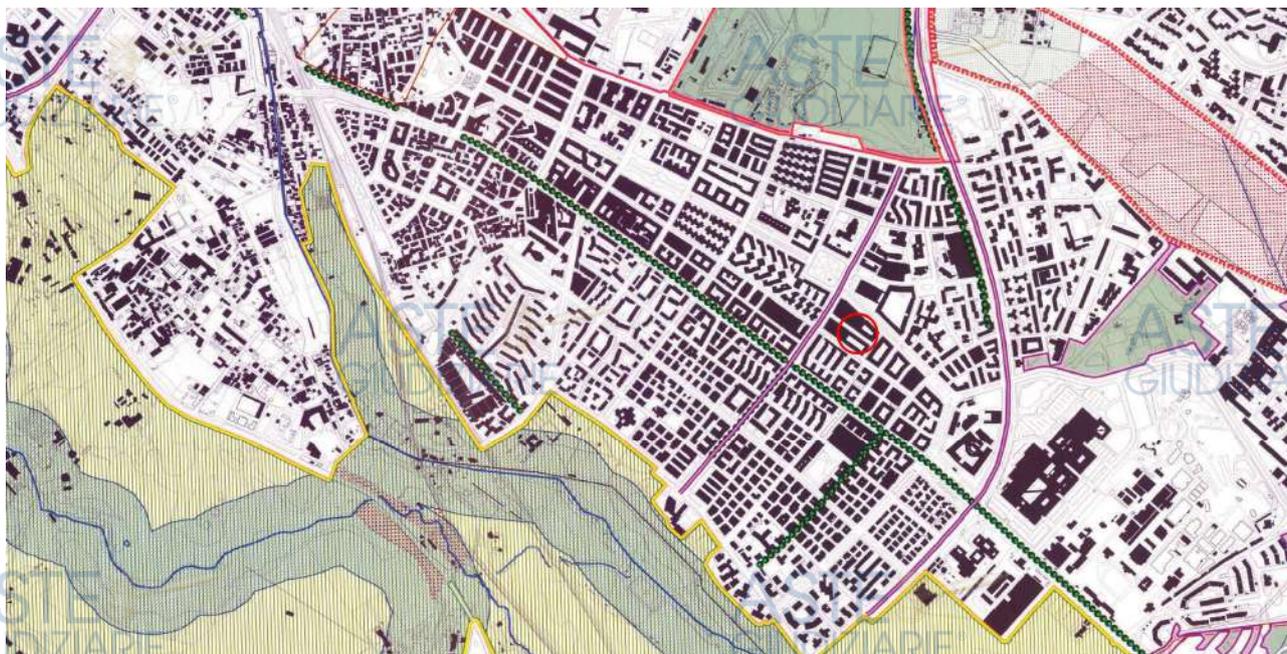


2- Rete ecologica: Nessuna prescrizione

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto P.R.G. – Rete ecologica – tavola 4.18 (non in scala)

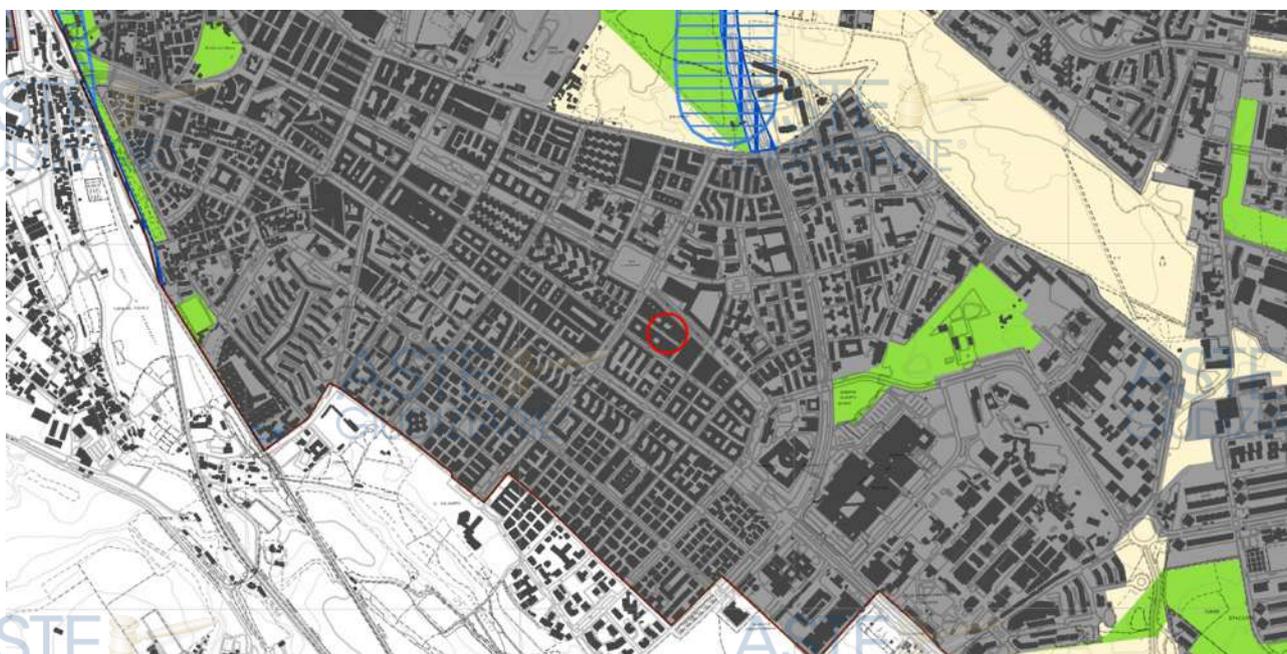


3 – Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2;

- Tavola A:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani

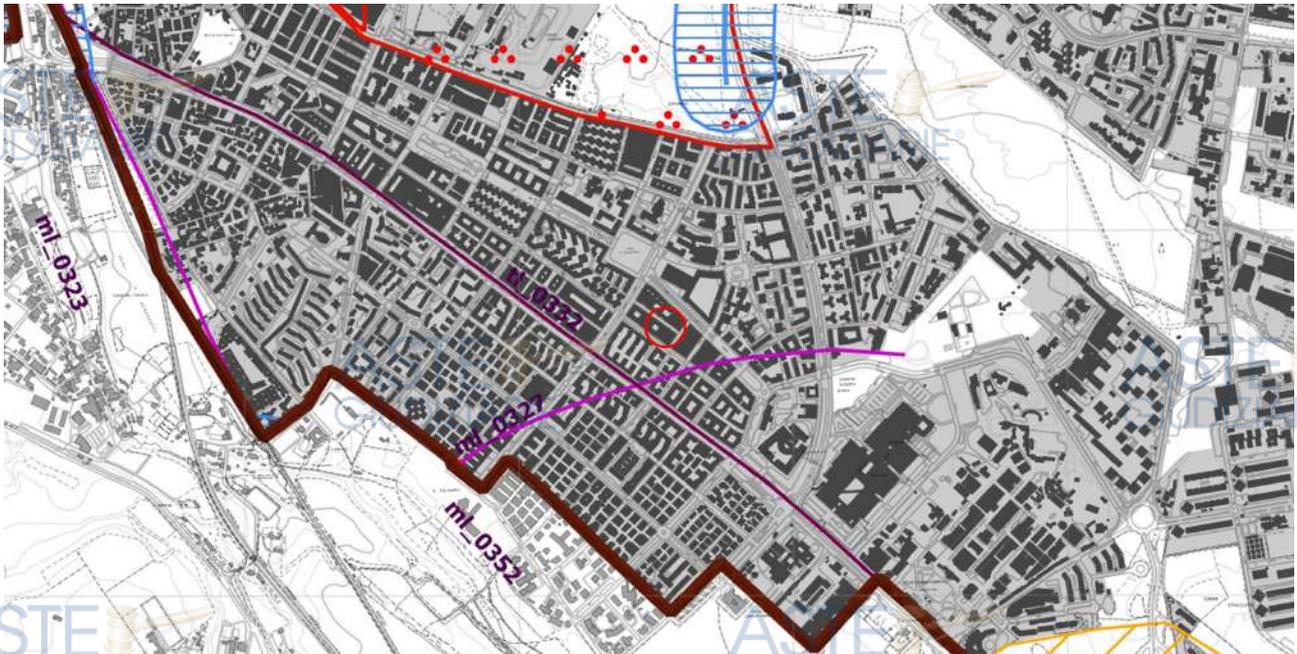
Estratto PTPR tavola A 24-374 Sistema ed ambiti del paesaggio (non in scala)



- Tavola B:

Aree urbanizzate del P.T.P.R.

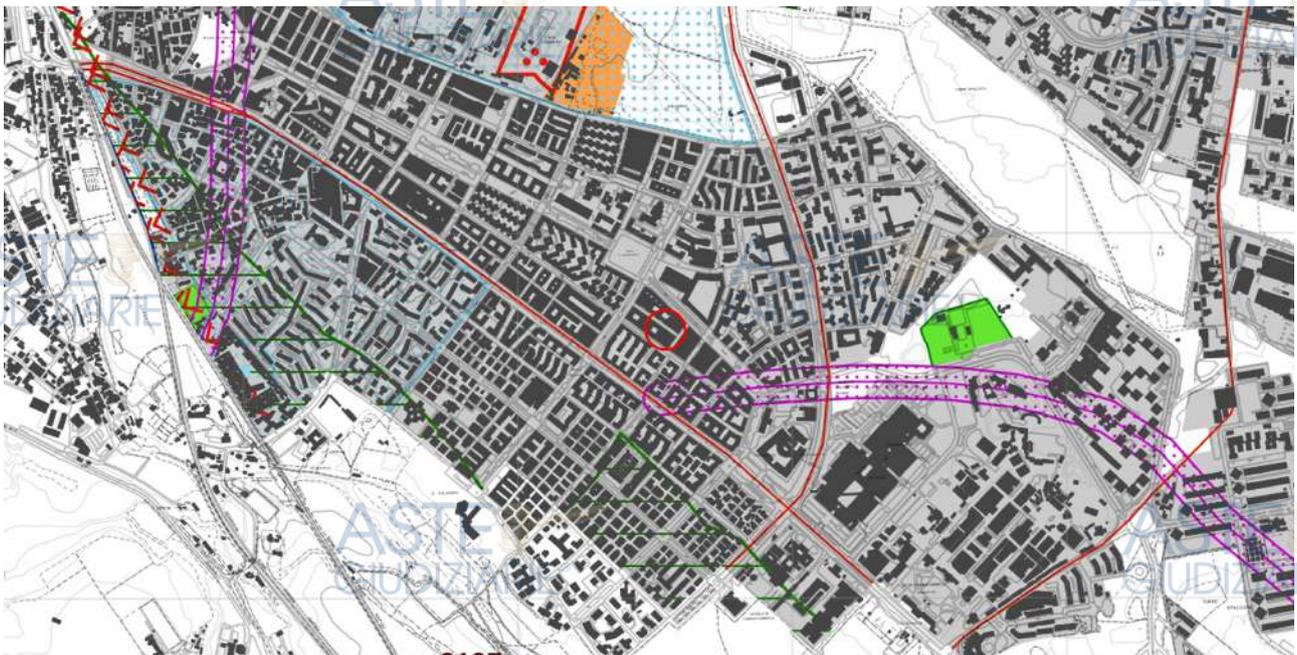
Estratto PTPR tavola B 24-374 Beni paesaggistici (non in scala)



- Tavola C:

Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo: Tessuto urbano

Estratto PTPR tavola C 24-374 Beni del Patrimonio Naturale e Culturale (non in scala)



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma – Ripartizione XV, con certificato n. 852 del 18 luglio 1961.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



In merito alla regolarità urbanistica, a seguito di ricerca effettuata presso le piattaforme informatiche del Comune di Roma, si evidenzia la reperibilità dei riferimenti autorizzativi per la costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di analisi, ovvero, l'immobile è stato assentito con licenza edilizia n. 1286, rilasciata dal Comune di Roma – Ripartizione XV in data 19 luglio 1960 (fascicolo progettuale protocollo n. 21691/1960); con istanza di accesso agli atti sono stati reperiti la copia del titolo abilitativo edilizio e l'elaborato grafico progettuale richiesti all'Archivio progetti del Comune di Roma – Dipartimento P.A.U..

Successivamente all'edificazione del fabbricato, in data 23/09/2016 è stata depositata al Comune di Roma – Municipio VII, un pratica edilizia CILA per la realizzazione di opere che rientrano della tipologia d'intervento della manutenzione straordinaria (demolizione di due tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni), registrata al protocollo in entrata n. CI2016/176819. Dalla domanda di accesso agli atti inoltrato al Comune di Roma – Municipio VII in data 06/03/2025, è stata fornita una copia in formato 'PDF" dell'intera pratica edilizia, con esclusione della dichiarazione di fine lavori.

Il titolo abilitativo edilizio, il certificato di abitabilità nonché la pratica edilizia CILA sono allegata alla presente .

Dalla lettura dei suddetti documenti emerge che l'appartamento venne edificato con valido titolo abilitativo edilizio (licenza edilizia n. 1286 del 19/07/1960) e dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale collegato alla licenza edilizia n. 1286/1960 e alla pratica CILA protocollo n. CI2016/176819, sono state rinvenute le stesse difformità di cui al precedente paragrafo "Dati catastali", in parte eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, ovvero:

- A) Diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un locale cabina armadio di mq 4,40 ubicato all'interno della camera da letto (intervento non raffigurato nella pratica CILA del 2016);
- B) Nell'elaborato grafico allegato alla pratica CILA protocollo n. CI2016/176819, il locale soggiorno è raffigurato in maniera errata, invece nell'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n. 1286/1960 il locale soggiorno è raffigurato correttamente come rilevato dal rilievo "in loco".

Il medesimo errore di rappresentazione grafica del locale soggiorno è presente anche nella planimetria catastale all'impianto del 28/10/1976 e la successiva planimetria in atti del 24/05/2017.

Della possibilità di regolarizzare o meno lo stato dei luoghi, nonché degli importi da corrispondere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, meglio si dirà nel relativo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante il corso del sopralluogo è stata chiesta alla parte esecutata la documentazione comprovante la conformità degli impianti idrici, termici ed elettrici installati all'interno della porzione oggetto di esecuzione, che non è stata fornita. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, non è stata fornita la documentazione necessaria per la sua redazione, motivo per cui il sottoscritto non è stato posto in condizione di depositare presso la Regione Lazio tale Attestato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito delle informazioni assunte dalla proprietà in fase di sopralluogo, non risultano vincoli sullo stabile; non è stato possibile avere riscontro dall'amministratore di condominio, non avendo avuto modo di individuare, al momento del sopralluogo, la figura preposta alla gestione dello stabile.

Non avendo avuto possibilità di confronto con l'amministratore non è stato possibile individuare eventuali insolvenze in capo all'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene: – Unità immobiliare sita in Roma (RM), Via Ampio Flaviano, 30, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 518.

Il pignoramento immobiliare, atto giudiziario del 24/10/2023, numero di repertorio 33426 , **Trascritto a Roma il 09/11/2023, reg. gen. 135382, reg. part. 99567**, in virtù del quale è stata incardinata la Procedura Esecutiva RGE 1145/2021 ha per oggetto l'immobile "... unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 158, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, indirizzo Via Ampio Flaviano n. 30

A seguito dell'accesso del 20 gennaio 2025, è emerso come l'immobile oggetto di esecuzione consista in un'abitazione, posta al piano secondo, dell'edificio accessibile dal civico 30 di via Ampio Flaviano, distinta dal numero interno 14 piano terzo e composta da due camere, una cucina ed un bagno, oltre accessori.

L'immobile, mono affaccio, risulta interamente esposto sul lato ovest dell'edificio, lungo la via Ampio Flaviano.

L'intero comparto edilizio consta di totali nove piani fuori terra, il cui piano terra, a livello strada, è interamente dedicato alle attività commerciali. Le condizioni generali del comparto risultano buone.

Il compendio, che comprende l'immobile oggetto di esecuzione, insiste nel quadrante meridionale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del VII Municipio, istituito dall'Assemblea Capitolina, con la delibera n. 11 dell'11 marzo 2013, sostituendo il precedente municipio Roma I.

Rientrano nel territorio le zone urbanistiche: Appio; Tuscolano Nord; Latino; Tuscolano Sud; Tor Fiscale; Appio Claudio; Don Bosco; Torre Spaccata; Pignatelli; Quarto Miglio; Lucrezia Romana; Osteria del Curato; Ciampino; Gregna; Romanina; Morena; Barcaccia.

Per un totale di 45,84 km quadrati ed una popolazione censita pari a 308.076 (censita nel 2016)

L'attenzione allo spazio pubblico e la presenza del parco degli acquedotti (che deve il suo nome alla presenza di antichi acquedotti romani), polmone verde del municipio, ben caratterizza la zona a vantaggio della qualità abitativa; si segnala, inoltre, la presenza sul territorio del quartiere popolare emergente noto come "Quadraro", oggi noto per gli originali murales a tinte vivaci. Si segnala, inoltre, per gli appassionati di cinema, la possibilità di visitare gli storici studi cinematografici della vicina Cinecittà.

In ragione della sua estensione topografica il quartiere risulta articolato dal punto di vista sociale, l'area in cui inserite il bene oggetto di analisi appare con evidente carattere popolare, zona periferica della città, con una intensità abitativa molto alta.

Il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da edifici ad uso prevalentemente residenziale realizzati negli anni '50, periodo in cui la periferia romana prende forma. L'area, con un altissima densità abitativa, è caratterizzata da edifici molto alti con destinazione d'uso prevalente residenziale, con la porzione dei fabbricati a quota strada destinati all'utilizzo commerciale.

Il quartiere risulta ben servito dai mezzi pubblici sia su ferro che su gomma, con particolare evidenza della presenza della linea "A" della metropolitana.

Di particolare rilevanza, in merito alle opere di urbanizzazione secondarie, oltre alle scuole di ogni grado, la presenza del centro commerciale "cinecittà due"; si segnala, inoltre, la presenza del parco degli acquedotti, elemento caratterizzante, grazie al quale si pensa ad un riequilibrio della qualità abitativa resa difficile dall'alta intensità abitativa e del traffico commerciale dell'area.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it sono state rinvenute alcune inserzioni aventi ad oggetto la compravendita di abitazioni poste nella stessa zona di quella oggetto di relazione, mostrando pertanto un mercato vivace.

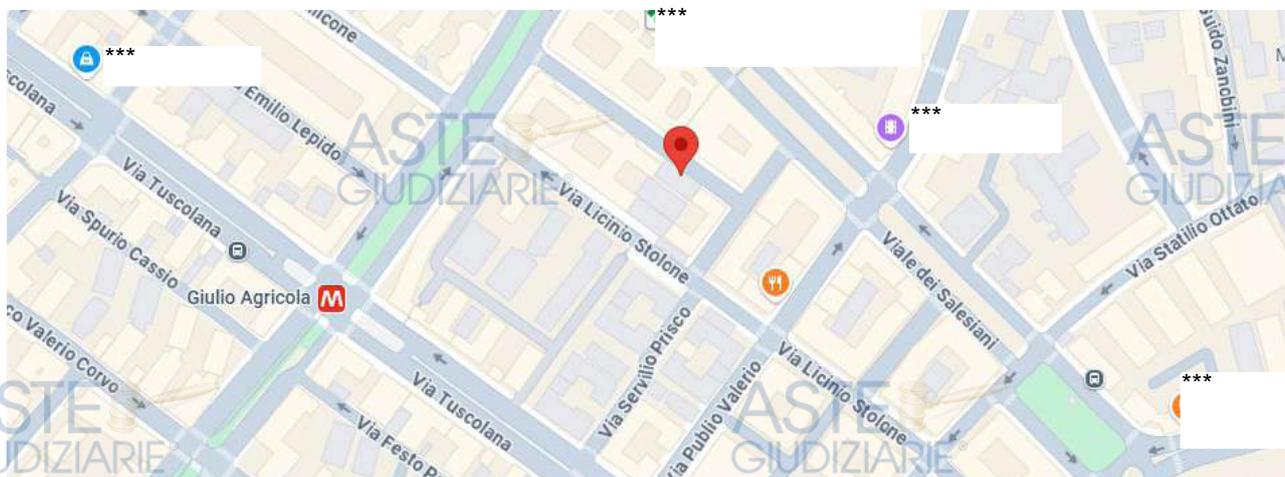
Di seguito si riporta le inserzioni più significative, relativa ad un immobile avente caratteristiche simili all'oggetto di stima.

Comparable 1:

Trilocale via ampio flaviano 20, Cinecittà, Roma

€ 229.000 | 3 locali | 65 mq superficie | 1 bagno | 1terrazzo

Inquadramento territoriale dell'immobile rispetto all'immobile oggetto di analisi



*"...Via Ampio Flaviano – Appartamento luminoso e ben posizionato, a due passi dalla metro A Giulio Agricola
In una delle zone più ambite e ben collegate di Roma, proponiamo in vendita un accogliente appartamento di 65 mq situato in un contesto condominiale tranquillo e ben curato, a pochi passi dalla fermata della metro A Giulio Agricola. La posizione strategica dell'immobile consente di raggiungere facilmente tutti i principali servizi, tra cui negozi, scuole, supermercati, e l'incantevole Parco degli Acquadotti, ideale per chi ama trascorrere il proprio tempo libero all'aperto.*

L'appartamento, un bilocale originario e trasformato in trilocale, è situato al secondo piano di una palazzina di otto piani con ascensore e si presenta in buone condizioni. Gli spazi interni sono ben distribuiti e particolarmente funzionali: un luminoso soggiorno con zona pranzo e angolo cottura che gode di un accesso al primo balcone con affaccio sul giardino condominiale, creando un ambiente piacevole e silenzioso; la zona notte è composta da una camera matrimoniale con accesso al secondo balcone che si affaccia su Via Licinio Stolone, una cameretta, e un bagno finestrato dotato di tutti i comfort. Completano la proprietà un comodo ripostiglio e un'esposizione doppia a nord-sud, che garantisce luminosità ottimale durante tutto il giorno.

Il riscaldamento è centralizzato e l'edificio è dotato di un pratico servizio di portierato attivo nella fascia oraria dalle 8:00 alle 13:00, offrendo così una maggiore sicurezza e assistenza....".

Dati principali

Riferimento e data annuncio - 10/04/2025

Contratto – Vendita

Tipologia – Appartamento

Superficie – 65 m²

Locali – 3 (2 camere da letto, 1 bagno, olo cottura)

Piano – 2 di 8 piani

Disponibilità – Libero

Tipo proprietà – Intera proprietà

Anno di costruzione – 1960-1970

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Comparable 2:



Bilocale viale dei Salesiani, Cinecittà, Roma
€ 239.000 | 2 locali | 70 mq superficie | 1 bagno



Inquadramento territoriale dell'immobile rispetto all'immobile oggetto di analisi



"...Roma Tuscolana Don Bosco propone in vendita ampio 2 locali così composto: Ingresso, cucina abitabile, sala/2a camera, camera, bagno, ripostiglio e balcone. Siamo al terzo piano di un palazzo di otto munito di ascensore e le spese di condominio ammontano ad €60,00 mensili. L'immobile internamente si presenta in ottimo stato ed abbiamo: - Pavimentazione cucina e bagno in ceramica mentre nelle camere abbiamo il parquet - Infissi in alluminio vetro camera -Porte interne in legno di color marrone - Aria condizionata nelle 2 camere - Porta d'ingresso Blindata...."

Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 27/01/2025

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE 70 m²

LOCALI 1 camere da letto, 1 bagno, cucina abitabile

PIANO 3°

TOTALE PIANI EDIFICIO 8 piani

DISPONIBILITÀ Libero

Anno di costruzione – 1960-1970

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione





ASTE GIUDIZIARIE®

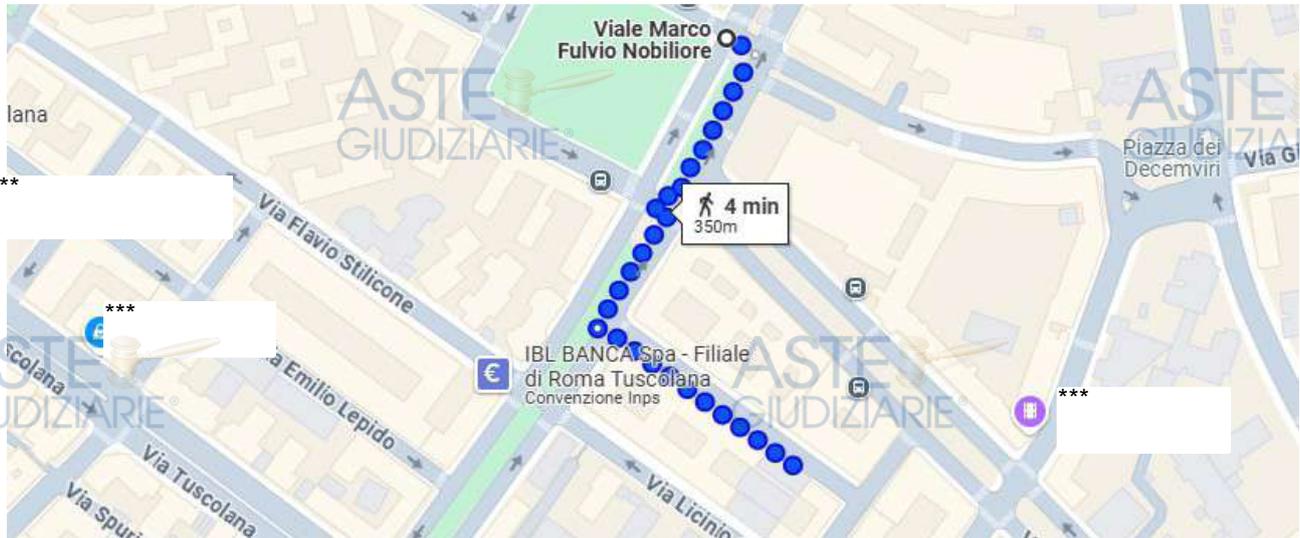


Comparable 3:

Trilocale viale Marco Fulvio Nobile 50, Cinecittà, Roma

€ 229,000 | 3 locali | 70 mq superficie | 1 bagno

Inquadramento territoriale dell'immobile rispetto all'immobile oggetto di analisi



APPARTAMENTO DON BOSCO

“...In vendita un ampio trilocale, internamente composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina abitabile, servizio e un balconcino. Gli ambienti della casa sono molto spaziosi, ampi e ben distribuiti: la zona giorno è ben separata dalla zona notte. Data l'assenza di muri portanti l'immobile si presta a diverse possibilità di realizzo. L'abitazione dispone di un libero affaccio angolare a Est /Ovest che lo rende luminoso durante tutte le ore diurne. Infisso doppio vetro PVC sostituzione recente. Riscaldamento centralizzato con valvole, doppio affaccio su strada e su chiostrina condominiale. Servizio di portineria mezza giornata....”

Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO - 10/03/2025

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica

SUPERFICIE 70 m²

LOCALI 3 camere da letto, 1 bagno, cucina abitabile

PIANO 8^{2°}, con ascensore

TOTALE PIANI EDIFICIO 8 piani

Anno di costruzione – 1960-1970

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



ASTE GIUDIZIARIE



Le caratteristiche che accomunano i comparabili con il bene oggetto di analisi consistono, in primo luogo, nell'ubicazione nello stesso contesto, trovandosi ad una distanza massimo di circa 300 metri e nella superficie commerciale assimilabile. Ulteriori caratteristiche comuni sono identificabili nelle caratteristiche tipologiche e nell'epoca di costruzione dell'edificio di cui sono parte e nel numero di ambienti di cui sono composti.

Non si rilevano significative differenze con il **primo** comparativo .

Non si rilevano significative differenze con il **secondo** comparativo.

Le principali differenze con il **terzo** comparativo sono riconducibile a:

- stato conservativo: l'immobile oggetto di stima versa in buone condizioni generali, il bene disposto in vendita versa in discrete condizioni generali.

Di seguito uno schema grafico dei valori di compravendita richiesti negli annunci e le relative consistenze metriche:

Comparable	1	2	3
Fonte comparabile	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it
Indirizzo	Via Ampio Flaviano	Via dei Salesiani	Via Marco Fulvio Nobiliore
Distanza con il bene di analisi	0 m	20 m	300 m
Anno riferimento fonte	10/04/2025	27/01/2025	10/03/2025
Prezzo richiesto	€ 229 000,00	€ 239 000,00	€ 229 000,00
Superficie lorda mq	65,00	70,00	70,00
Valore unitario richiesto (€/mq)	€ 3.523,08	€ 3.414,29	€ 3.271,43
Min OMI zona	€ 2.200,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
Medio OMI zona	€ 2.650,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00
Max OMI zona	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00

In estrema sintesi, stando a quanto riportato nella tabella, il più probabile valore di mercato medio risulta pari ad €/mq 3.402,93.

Al fine di uniformare il bene oggetto di analisi (subject) ed i beni presi a campione (comparable) sono stati attuti dei coefficienti correttivi (k).

Di seguito una tabella riepilogativa dei valori ottenuti:

	1 comparabile	2 comparabile	3 comparabile	media dei valori
P.V.M. (€/mq)	€ 3.523,08	€ 3.414,29	€ 3.271,43	€3.402,93
P.V.M. ragguagliato (€/mq)	€ 3.523,08	€ 3.414,29	€ 3.435,00	€3.457,45

Stando a quanto riportato nella tabella, il più probabile valore di mercato, ragguagliato, risulta pari ad **€/mq 3.457,45**.



Tenendo in considerazione le ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del preliminare di vendita, durante le quali solitamente il prezzo iniziale subisce un ribasso medio del 10%, il valore può essere meglio individuato in ragione di €/mq 3.111,71 (€/mq 3.457,45- 10%).

Il valore determinato (€/mq 3.111,71) si attesta leggermente al di sopra della sogli individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito "OMI") per unità immobiliari ad uso residenziale e situate nella stessa zona di quanto messo a comparazione, l'estensione della zona OMI e la varietà della qualità immobiliare in essa contenuta, ci portano a considerare valido quanto desunto.

Di seguito si riportano detti valori OMI, con la precisazione della tipologia che meglio descrive le unità immobiliari comparate, ovvero "Abitazioni economiche"

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Periferica/CINECITA'

Codice zona: Codice di zona:D19

Microzona: 116

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economica

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2.200	3.100	L	8,8	12,8	L
Abitazioni economica	Normale	2.100	2.900	L	8,5	12,3	L
Box	Normale	1.350	2.000	L	7,5	10,8	L
Posti auto coperti	Normale	1.000	1.500	L	6	8,5	L
Posti auto scoperti	Normale	600	900	L	3,8	5,5	L

Applicando il valore a mq ricavato, ovvero €/mq 3.111,71, alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, quantificata nel paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 74,00 si individuerà il più probabile valore di mercato di detto immobile, che pertanto risulterà pari ad € 230.266,45. Detto valore sarebbe riconducibile alla porzione in argomento se fosse oggetto di compravendita in condizioni ordinarie: risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e/o detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 c.p.c., come da ultimo modificato dalla Legge n. 132 del 2015, sono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore di mercato individuato, in considerazione del fatto che trattasi di un'immobile edificato attorno agli anni '60-70, per il quale risulta rilasciato il titolo di agibilità/abitabilità.



A seguito di una generica analisi visiva del comparto edificatorio, non sono emersi evidenti segni di cedimento, lesioni o deformazioni della struttura; si è pertanto deciso di considerare un minimo abbattimento pari al 5% del valore.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto precedentemente l'appartamento è stato oggetto di interventi edilizi non assentiti da pratica edilizia, riconducibili alla manutenzione straordinaria, così come definita all'art. 3, comma 1, lettera b) del vigente D.P.R. 380/2001.

L'attuale conformazione dell'abitazione è regolarizzabile, trattandosi della creazione della cabina armadio all'interno della camera da letto.

Inoltre nella medesima pratica CILA in sanatoria saranno ricompresi anche i lavori eseguiti con la pratica CILA del 2016, poiché non fu depositato il collaudo e fine lavori.

Detta attività, riconducibile alla manutenzione straordinaria, è realizzabile mediante la presentazione presso il competente Municipio, di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria ai sensi del medesimo D.P.R. 380/2001. I costi da sostenere in tal senso sono pari ad € 1.000,00 per la sanzione pecuniaria (maggiorati per la presentazione tardiva della pratica edilizia), €. 291,24 di diritti di segreteria ed € 1.700,00 quantificati forfettariamente per gli onorari del professionista incaricato della predisposizione della citata CILA in sanatoria, in detti importi sono compresi anche i costi per l'aggiornamento catastale.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, da detrarre dal valore precedentemente individuato, sono pari ad € 2.991,24

STATO D'USO E MANUTENZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione versi in un discreto stato generale di manutenzione, motivo per il quale non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

A fronte di quanto analizzato non sono emerse limitazioni allo stato di possesso; non si ritiene, quindi, operare in tal senso detrazioni al valore individuato in precedenza.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Considerando che non sono stati rinvenuti vincoli e/od oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene operare alcun tipo di detrazione in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Così come argomentato nel capitolo “vincoli od oneri condominiali”, non è stato possibile individuare la figura preposta alla gestione dello stabile, pertanto, non siamo a conoscenza di eventuali importi dovuti dagli esecutati.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione facente parte dell'edificio accessibile dal civico 30 di via Ampio Flaviano, posta al piano terzo distinta dal numero interno 14, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 956, particella 158, subalterno 518, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	230.266,45	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	11.513,32	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	2.991,24	-
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	=
Valore di mercato	€	215.761,89	
pari in cifra tonda ad	€	216.000,00	

LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista dall'esterno dell'edificio. La verifica della legittimità edilizia dell'immobile ha riguardato solamente l'immobile in oggetto e non le parti comuni del fabbricato, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno, le distanze e le inclinate dal filo stradale.

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, 14 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

architetto Fabio Barchiesi

ELENCO DEGLI ALLEGATI



A. Atto di Provenienza;



B. Analisi catastale:

- a. Estratto di mappa foglio 956_158;
- b. Planimetria catastale digitalizzata 1976;
- c. Planimetria catastale digitalizzata 2017;
- d. VCA foglio 956 particella 158 sub 518.



C. Dipartimento PAU:



- a. Titolo edilizio agibilità;
- b. Licenza edilizia;
- c. Progetto.



D. Municipio VII:

- a. Titolo edilizio CILA.



E. Ispezioni ipotecarie.

F. Rilievo.

