

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1215/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

*Codice fiscale:**Codice fiscale:*

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1215/2022 del R.G.E.....	24
Lotto Unico	24

In data 07/10/2024, 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 10/10/2024 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 Ignazio Scimonelli 248/F, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO E CORTE ESCLUSIVA - ROMA

Via Ignazio Scimonelli n.248/F, Piano T
Superficie commerciale di vendita: mq.33,00
Superficie Utile coperta mq. 28,80
Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.1 corte esclusiva

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Romanina")
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
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: medio/popolare

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio/popolare
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1969
Numero piani: 4 fuori terra
Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale
Portierato: assente
Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: intonaco civile
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - interno non rilevante
Stato di manutenzione: sufficiente esterno - interno non rilevante
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevanti



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

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: T
Numero interno: 4
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze esistenti: corte esclusiva
Altezza interna prevalente: 3,70ml (locale principale) – 2,70ml (altri)
Numero servizi igienici: n.1 bagno
Numero affacci: 1 esterni
Esposizione: nord/ovest
Prospicienza: nord/ovest vialetto di accesso comune
Panoramicità: non presente
Luminosità: insufficiente
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): assente
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente
Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (condizionamento): assente
Stato di manutenzione: mediocre

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Romanina", Municipio VII – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio/popolare.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO A fermata "Anagnina" a circa 1,3 chilometri.
Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 900 metri, scuola media a circa 500 metri, ufficio postale a circa 650 metri

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ignazio Scimonelli 248/F, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T

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 18/11/2022 e successive integrazioni in data 12/03/2025 e 15/07/2025 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 15/11/2022, ai nn.147909/104605 di formalità e successiva integrazione in data 15/07/2025 ai nn.92814/67419 (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 17/10/2024 (Allegato n.11), si è riscontrato che la corte esclusiva aveva un identificativo diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento in quanto al foglio 996, particella 212, subalterno 510 risultava identificata la scala comune del fabbricato, mentre la corte esclusiva risultava identificata al foglio 996, particella 456, subalterno 510. Da ulteriori approfondimenti si è riscontrato che per mero errore materiale è stata riportata la particella errata nell'atto di provenienza e di conseguenza nell'atto di pignoramento. Di tale evenienza è stata data informazione al notaio e al creditore procedente per le valutazioni del caso. Ad oggi risultano effettuate le necessarie variazioni catastali e ipocatastali. Per il resto 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 1/2)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. ***** risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Il Sig. ***** risulta celibe.

CONFINI

L'appartamento interno 4 e la corte pertinenziale esclusiva sono confinanti nell'insieme con vialetto pedonale comune particella 456 subalterno 508, appartamenti particella 212 subalterno 502, 512 e 520, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	28,80 mq	31,70 mq	1	31,70 mq	3,70 m	T
Corte esclusiva	10,70 mq	10,70 mq	0,1	1,07 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,77 mq		

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 la veranda con angolo cottura nell'area esterna ed il soppalco nell'area interna, 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)

Soggiorno - angolo cottura: mq.23,40

Antibagno: mq.1,80

Bagno: mq.3,60

Totale Sup. Utile: mq.28,80

(calcolata al 100% ovvero $28,80 \times 100\% = \text{mq.}28,80$)

B - CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Corte pertinenziale: mq.10,70

Totale Sup. Utile: mq.10,70
(calcolata al 10% fino a 28,80mq, ovvero $10,70 \times 10\% = \text{mq. } 1,10$)

C - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 10% di A, ovvero $28,80 \times 10\% = \text{circa mq. } 2,90$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.33,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	996	212	513	6	A3	2	1,5 vani	33 mq	213,04 €	T	
	996	456	510		F1		10 mq			T	

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 996, Particella 212, Sub 513, Zona Censuaria 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale 33mq, Rendita Euro 213,04 indirizzo Via Ignazio Scimonelli n.248/F, Piano T (Allegato n.4);

Corte esclusiva: Foglio 996, Particella 456, Sub 510, Categoria F/1, Consistenza 10mq, indirizzo Via Ignazio Scimonelli n.248, Piano T (Allegato n.4);

Come già evidenziato si è riscontrato che la corte esclusiva aveva un identificativo diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento in quanto al foglio 996, particella 212, subalterno 510 risultava identificata la scala comune del fabbricato, mentre la corte esclusiva risultava identificata al foglio 996, particella 456, subalterno 510. Da ulteriori approfondimenti si è riscontrato che per mero errore materiale è stata riportata la particella errata nell'atto di provenienza e di conseguenza nell'atto di pignoramento. Di tale evenienza è stata data informazione al notaio e al creditore procedente per le valutazioni del caso. Ad oggi risultano effettuate le necessarie variazioni catastali e ipocatastali. Pertanto 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 luogo della corte pertinenziale esclusiva, è stata creata una veranda completamente chiusa e adibita ad angolo cottura, mentre internamente l'ambiente principale è stato parzialmente suddiviso in altezza con un soppalco in legno e l'unica finestra presente risulta sottodimensionata rispetto a quanto riportato. Inoltre non risulta presente l'angolo cottura indicato nella planimetria catastale. Tali modifiche, realizzate mediante la costruzione di appositi manufatti, hanno 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.



PRECISAZIONI

La presente Perizia modifica parzialmente quanto già depositato in data 20/03/2025 esclusivamente nei paragrafi "Completezza documentazione ex art. 567" e "Formalità pregiudizievoli" per le integrazioni effettuate dal creditore procedente. A seguito di tali integrazioni risulta modificato anche l'allegato n.1 "Certificato notarile - Nota di trascrizione atto di pignoramento - Ispezione ipotecaria". Tutti gli altri paragrafi e allegati non sono stati modificati e sono conformi a quanto depositato in data 20/03/2025.

PATTI

Nulla di rilevante



STATO CONSERVATIVO

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

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre in quanto, malgrado oggetto di completa ristrutturazione nel 2009, mantenuto con scarsa cura. 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 segnala fra le proprietà comuni il vialetto di accesso pedonale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come evidenziato anche nel paragrafo relativo alla normativa urbanistica, il fabbricato in cui sono ricompresi gli immobili in oggetto ricade in area soggetta ad usi civici. Per la verifica della sussistenza o meno ad oggi del



suddetto diritto in capo al Comune di Frascati è stato richiesto apposito Certificato di Destinazione Urbanistica presso gli uffici preposti del Comune di Roma con esito negativo (Allegato n.10). Inoltre, sugli immobili oggetto si segnala la presenza di un pozzetto di ispezione fognaria in prossimità dell'ingresso alla corte pertinenziale esclusiva. Tale pozzetto è sottoposto a custodia condominiale anche se collocato in proprietà solitaria. Per il resto non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli tra quelli sopra elencati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore sud-est della città, internamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, zona "Romanina".

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da quattro piani fuori terra con il piano terreno destinato prevalentemente ad abitazioni ed i piani superiori destinati esclusivamente ad abitazioni. L'ingresso al fabbricato è da Via Ignazio Scimonelli n.248/F. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1969. 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 chiaro con frontalini balconi e cornici vani di apertura sul colore bianco. I parapetti dei balconi sono costituiti da elementi a montanti e correnti prefabbricati in metallo tinteggiati sul colore 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 medio/popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

L'ingresso alle altre unità immobiliari interne al fabbricato avviene attraverso un portoncino in metallo su Via Ignazio Scimonelli n.248/F mentre l'accesso che conduce all'immobile di cui alla presente perizia avviene attraverso un ulteriore portone in metallo, con apertura a battente, posto sul retro del fabbricato, che a sua volta dà accesso al vialetto pedonale comune con altra unità immobiliare e che conduce all'appartamento (Allegato n.5 – foto n.03 e n.04).

Appartamento: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano terra del fabbricato, interno n.4, si compone di: veranda-angolo cottura, locale principale soppalcato, antibagno e bagno.

Dal vialetto di cui sopra, tramite portoncino in metallo tinteggiato sul colore marrone parzialmente vetrato, si accede all'attuale veranda-angolo cottura, costruita nell'ambiente originariamente destinato alla corte pertinenziale esclusiva, mediante la chiusura delle pareti perimetrali e del soffitto con struttura portante costituita da montanti e traversi in legno e copertura costituita da tavolato in legno. La pavimentazione dell'attuale veranda-angolo cottura è in piastrelle di ceramica effetto graniglia di marmo sul colore rosso con inserti di vari colori e pezzature a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti perimetrali sono parzialmente in muratura finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco e parzialmente costituite da elementi in materiale plastico (pvc) trasparente su struttura portante in legno; il soffitto è costituito da tavolato in legno (Allegato n.5 – foto da n.05 a n.08). La pavimentazione del locale principale è in piastrelle ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto mosaico sul colore ocra e bianco sfumato nel formato medio quadrato (angolo cottura) e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). All'interno del locale principale è presente un soppalco con struttura portante costituita da montanti e traversi in legno e pavimentazione costituita da tavolato di legno rivestito in moquette sul colore azzurro scuro (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione dell'antibagno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica sul colore marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in

piastrelle di ceramica sul colore marrone chiaro o piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature rosa e grigio a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16).

La veranda-angolo cottura ha un'altezza compresa fra 2.45ml e 3.15ml. Il locale principale ha un'altezza di 3.70ml ad eccezione della zona soppalcata con altezza piano inferiore di 2.00 sotto trave e altezza piano superiore 1.50ml. L'antibagno e il bagno hanno un'altezza di circa 2.70ml. Tutti gli ambienti godono di un insufficiente livello di luminosità, sia per la creazione della veranda-angolo cottura in luogo della corte pertinenziale esclusiva, sia per il sottodimensionamento dell'unica finestra presente in rapporto alla superficie pavimentata. L'immobile ha un lato di esposizione: nord-ovest.

Gli infissi e i serramenti della finestratura esistente sono in alluminio con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiana in alluminio sul colore marrone, in sufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato naturale in sufficiente stato di conservazione. Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche 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, da informazioni ricevute dal proprietario risultano in sufficienti condizioni e funzionanti. Il fabbricato non risulta allacciato alla rete del gas.

Non è presente impianto di riscaldamento, né centralizzato né autonomo. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato nel bagno, da informazioni ricevute dal proprietario in sufficienti condizioni e funzionante. Non è presente impianto di condizionamento.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre in quanto, malgrado oggetto di completa ristrutturazione nel 2009, mantenuto con scarsa cura. 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

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott.ssa Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale in data 18/11/2024 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. *****
*****, debitore esecutato nonché detentore di 1/2 del diritto della piena proprietà dell'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta attualmente occupato dal Sig. *****
***** in qualità di comodatario giusto contratto di comodato d'uso gratuito, come tale non opponibile alla procedura, redatto in data 18/01/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 20/01/2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2005 al 21/10/2013	***** nato a ***** il ***** e *****,	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	nata a ***** il ***** proprietari per 1/1 del diritto di proprietà in comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	notaio FORLINI Massimo	20/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	20/04/2005	64847	38835
		Registrazione			
	***** ***** ***** nato in ***** il ***** proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà e ***** ***** nato in ***** il ***** proprietario per 1/2 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio SAMMARTANO Stefano	21/10/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	24/10/2013	103470	75923
		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 il terreno su cui saranno costruiti gli immobili in oggetto risulta intestato al COMUNE DI FRASCATI (RM), codice fiscale 84000770580 (Allegato n.1);
- 2) Successivamente gli immobili in oggetto identificati al foglio 996, particella 212, subalterno 501, risultano intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** per atto di compravendita a rogito del notaio FORLINI Massimo di Roma (RM) del 20/04/2005, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 20/05/2005 ai nn.64847/38835 di formalità, da COMUNE DI FRASCATI, sopra specificato, per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.1);
- 3) Ad oggi gli immobili in oggetto risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà a ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** per atto di compravendita a rogito del notaio SAMMARTANO Stefano di Nettuno

(RM) del 21/10/2013, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 24/10/2013 ai n.103470/75923 di formalità, da ***** e ***** , sopra specificati, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (Allegato n.2). Tale atto, come già evidenziato, è stato successivamente corretto dal medesimo notaio SAMMARTANO Stefano di Nettuno (RM) per errata indicazione della particella relativa alla corte pertinenziale, indicata con il numero 212 anziché 456, con formale rettifica del 21/10/2024, debitamente registrata e trascritta a Roma 1 in data 04/11/2024 ai nn.133059/98911 di formalità. (Allegato n.1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 24/10/2013
Reg. gen. 103472 - Reg. part. 14470
Quota: 1/1
Importo: € 206.900,00
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
Contro ***** , *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 15/11/2022
Reg. gen. 147909 - Reg. part. 104605
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro ***** , *****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 15/07/2025
Reg. gen. 92814 - Reg. part. 67419
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *****
Contro ***** , *****

FORMALITÀ

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 24/10/2013 ai nn.103472/14470 di formalità a favore di "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA", con sede a Verona (VR), codice fiscale 03700430238, contro ***** , nato in ***** il ***** , codice fiscale ***** e ***** , nato in ***** il ***** , codice fiscale ***** , gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto. Si evidenzia come, a seguito di correzione del notaio SAMMARTANO Stefano di Nettuno (RM) per errata

indicazione della particella relativa alla corte pertinenziale, indicata con il numero 212 anziché 456, con formale rettifica del 21/10/2024, debitamente registrata e trascritta a Roma 1 in data 04/11/2024 ai nn.133060/22600, l'iscrizione risulta ad oggi correttamente gravante su entrambi gli immobili in oggetto;

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 15/11/2022 ai nn.147909/104605 di formalità, a favore di "****
*****" con sede in Roma (RM), codice fiscale ***** , contro *****
***** e ***** , sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto. Si evidenzia come la trascrizione risultava correttamente gravante sull'appartamento in oggetto, ma non correttamente gravante sulla corte pertinenziale esclusiva, ancora indicante la particella numero 212 anziché 456. Di tale evenienza è stata data informazione al creditore procedente per le valutazioni del caso che ha provveduto alle necessarie integrazioni;

3 - Trascrizione di Pignoramento in data 15/07/2025 ai nn.92814/67419 di formalità, a favore di "****
*****" con sede in Roma (RM), codice fiscale ***** , contro *****
***** e ***** , sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà della sola corte pertinenziale esclusiva in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nelle Certificazioni notarili, depositate in data 28/11/2022, 13/03/2025 e 15/07/2025, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 16/02/2025 (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 (Allegato n.6) - regolata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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.

L'immobile in oggetto è ricompreso nel territorio del Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.60 / A - B "Romanina" ed è ricompreso nella "zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde a destinazione d'uso mista esistente" regolata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione.

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 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 – h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico ed inoltre ricade 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 non ricade in nessuna delle due zone (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 paesistico, come riportato nell'art.40 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.

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

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 sud-est della città, internamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, zona "Romanina". Gli immobili sono compresi nel fabbricato che ha accesso principale da Via Ignazio Scimonelli n.248/F. Il fabbricato è stato terminato, come da domande di condono, presumibilmente nel 1969 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 Condono Edilizio risultano agli atti n.6 Domande di Condono relative al fabbricato in oggetto con protocollo n.87/74826/1 - n.87/74826/2 - n.0/50163/0 - n.0/50146/1 - n.0/50146/2. Dall'esame della documentazione rilasciata relativa alle suddette Domande di Condono è risultato che il protocollo n.87/74826/2 è inerente il piano terra del fabbricato con richiesta di sanatoria per mq 799,34 complessivi relativi al piano terra, piano primo e piano secondo con destinazione d'uso attività industriale o artigianale (Allegato n.7). Le altre domande non sono pertinenti agli immobili in oggetto. Si evidenzia come tutte le Domande di Sanatoria di cui sopra sono attualmente in fase istruttoria e pertanto ad oggi non risulta rilasciato alcun titolo edilizio autorizzativo.

Da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Municipio VII di appartenenza risulta presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo CL/82383 del 11/10/2007, integrazione protocollo CL/36649 del 23/04/2009 e fine lavori protocollo CL/53112 del 09/06/2009 per interventi di manutenzione straordinaria quale risanamento conservativo e frazionamento sul piano terra del fabbricato oggetto delle precedenti Domande di Condono con variazione della destinazione d'uso da commerciale ad abitativa (Allegato n.7).

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili in oggetto si ritiene di fare riferimento all'ultimo titolo conseguito (D.I.A. di cui sopra), specificando tuttavia che il medesimo non ha alcun valore probante in quanto da sottoporre alla preventiva approvazione delle Domande di Condono precedenti, come detto ancora in fase istruttoria e pertanto prive delle relative Concessioni in Sanatoria. Inoltre si evidenziano alcune inesattezze nella D.I.A. di cui sopra in particolare con riferimento alla presunta inesistenza di vincoli paesistici. Si ritiene che il buon esito delle pratiche edilizie di cui sopra sia incerto in particolare per la presenza del vincolo paesistico e stradale (legato alla prossimità del Grande Raccordo Anulare). Di tale evenienza, nonché per eventuali ulteriori spese legate ad integrazioni od oneri relativi alle stesse pratiche edilizie, si terrà conto nel giudizio finale di stima mediante opportuno coefficiente riduttivo.

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato il certificato di agibilità per

l'appartamento in oggetto. L'appartamento risulta allacciato alla rete elettrica e idrica, ma non alla rete del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Ai fini del rilascio della necessaria documentazione, ad oggi Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), si ritiene auspicabile e certamente percorribile da parte dell'amministrazione del condominio l'affidamento dell'incarico ad un professionista abilitato per l'istruzione della pratica relativamente all'intero fabbricato. Ad ogni modo si considera una quota parte per l'attività di cui sopra, od eventualmente per la singola unità immobiliare, pari ad € 1.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo – Come già evidenziato, dal confronto tra il progetto di cui alla D.I.A. di cui sopra, conforme alla planimetria catastale presente in banca dati, e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1.ABUSO 1 - Esternamente, in luogo della corte pertinenziale esclusiva, è stata creata una veranda completamente chiusa e adibita ad angolo cottura, mentre internamente l'ambiente principale è stato parzialmente suddiviso in altezza con un soppalco in legno e l'unica finestra presente risulta sottodimensionata rispetto a quanto riportato. Inoltre non risulta presente l'angolo cottura indicato nella planimetria catastale. Tali modifiche, realizzate mediante la costruzione di appositi manufatti, hanno apportato variazioni di superfici calpestabili e volumetrie esterne.

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 l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

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 (NON SANABILE) – Interventi con variazioni essenziali dal progetto (D.I.A.) per caratteristiche costruttive e destinazione d'uso. Si ritiene non sanabile la variazione della superficie calpestabile e delle volumetrie esterne in corrispondenza dell'attuale veranda-angolo cottura, da progetto corte pertinenziale esclusiva, nonché della sola superficie calpestabile in corrispondenza del locale principale mediante la realizzazione di un soppalco, in quanto non sussiste il requisito della doppia conformità per motivi sia urbanistici che edilizi. In particolare, per quanto riguarda la veranda-angolo cottura, da segnalare che l'aumento di superficie e cubatura abitabile, così come la variazione della destinazione d'uso, porti a modifiche sostanziali degli standard urbanistici. Inoltre, per quanto riguarda il soppalco, oltre all'aumento di superficie abitabile, si rileva come le altezze relative all'intradosso del soffitto relativamente al piano sottostante, pari a 2,00ml circa, e al piano soprastante, pari a 1,20ml circa, sono inferiori al minimo stabilito dalla normativa nazionale pari a 2,70ml dei locali principali destinati ad abitazione. Pertanto sia la veranda-angolo cottura che il soppalco dovranno essere rimossi. 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), compreso

l'ampliamento del vano e l'inserimento di nuova finestratura, come da progetto (D.I.A.) per ottenere una superficie vetrata sufficiente ad ottenere le necessarie certificazioni (1/8 della superficie pavimentata), possono essere ipotizzate in circa € 10.000,00. 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 – 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. 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 in Sanatoria relativamente alla prima edificazione del fabbricato in oggetto con particolare riferimento alla Domanda di Condonò con protocollo n.87/74826/2, inerente il piano terra del fabbricato e successivamente per la pratica relativa all'ABUSO 1 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 relativamente alle Domande di Condonò.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione degli immobili in oggetto si attesta su circa € 7.500,00 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 della finestratura esistente sono in alluminio con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiana in alluminio sul colore marrone, in sufficiente stato di conservazione.

Non è presente impianto di riscaldamento, né centralizzato né autonomo. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato nel bagno, da informazioni ricevute dal proprietario in sufficienti condizioni e funzionante. Non è presente impianto di condizionamento.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 30cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Per l'immobile in oggetto è stato predisposto apposito APE (Attestato di Prestazione Energetica) depositato presso il portale E.N.E.A. appositamente dedicato in data 19/03/2025. Dalla calcolazione fisico-tecnica ai fini dell'APE di cui sopra, la Classe Energetica di appartenenza dell'appartamento è la "G" ed il valore è di 252,77 kWh/mq anno (Allegato n.9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Amministrazione Condominio VIA IGNAZIO SCIMONELLI 248/F – La gestione del Condominio è al momento affidata al Sig. *****, telefono *****, indirizzo di posta elettronica non certificata: ***** e precedentemente, al momento del sopralluogo, al Sig. *****, telefono *****, indirizzo di posta elettronica non certificata *****

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra, nella persona del Sig. *****, in data 21/11/2024 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 49,96 su

1.000,00 (Spese generali), a 00,00 su 1.000,00 (Pulizia scale) e a 47,96 su 1.000,00 (Energia elettrica), ammontano a circa € 155,00 annuali.

Da informazioni ricevute il condomino non è in regola con i pagamenti. In data 21/11/2024 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 558,86 a partire dall'anno 2024. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Si segnala fra le proprietà comuni il vialetto di accesso pedonale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento di piccola superficie con corte pertinenziale esclusiva 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 Ignazio Scimonelli 248/F, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO E CORTE ESCLUSIVA – ROMA Via Ignazio Scimonelli n.248/F, Piano T Superficie commerciale di vendita: mq.33,00 Superficie Utile coperta mq. 28,80 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Romanina”) 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 Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio/popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio/popolare Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1969 Numero piani: 4 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – interno non rilevante Stato di manutenzione: sufficiente esterno – interno non rilevante Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevanti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: T Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva Altezza interna prevalente: 3,70ml (locale principale) –

2,70ml (altri) Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 1 esterni Esposizione: nord/ovest Prospicenza: nord/ovest vialetto di accesso comune Panoramicità: non presente Luminosità: insufficiente 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): assente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Romanina", Municipio VII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio/popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Collegamento verso METRO A fermata "Anagnina" a circa 1,3 chilometri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 900 metri, scuola media a circa 500 metri, ufficio postale a circa 650 metri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 996, Part. 212, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A3 - Fg. 996, Part. 456, Sub. 510, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

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 CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA posti al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore sud-est della città, internamente ed a ridosso del Grande Raccordo Anulare, zona "Romanina".

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 ubicato in zona Suburbana / ROMANINA (VIA SCIMONELLI) - codice zona E144 il prezzo oscilla da 1.600,00 €/mq a 2.300,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 1.950,00 €/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 Febbraio 2025 quanto segue:

-per Abitazioni in stabili di fascia media in zona ROMANINA (VIA SCIMONELLI) il prezzo oscilla da 1.700,00 €/mq a 2.530,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.115,00 €/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, VM3 = (180.000/86mq + 86.000/45mq + 211.000/83mq) = VM3 = circa 2.182,00 €/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:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 2.082,00 \text{ €/mq}$$

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:

- Terra con ascensore (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre - manutenzione ordinaria da fare (-5%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso dopo lavori (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Assente (-5%)

PARTI COMUNI:

- Vialletto di accesso pedonale (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.082,00 - 10\% = \text{circa } 1.874,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 33,00 fornisce il seguente valore:

$$€ 1.874,00 \times 33,00 = \text{totale circa Euro } 61.842,00.$$

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 61.842,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

$$\text{VALORE STIMATO DI MERCATO} = € 61.842,00$$

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) pari ad €1.000,00 e relativamente ai costi per la regolarizzazione degli abusi riscontrati, pari ad € 7.500,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione e ad € 1.500,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista. Avremo pertanto:

$$(€ 61.842,00 - 1.000,00 - 7.500,00 - 1.500,00) = € 51.842,00$$

$$\text{VALORE VENALE DELL'IMMOBILE} = € 51.842,00$$

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 15% sul prezzo FINALE in particolare per le domande di condono ancora in fase istruttoria, si ottiene il seguente valore: € 51.842,00 * 0.85 = circa € 44.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 44.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ignazio Scimonelli 248/F, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T	32,77 mq	1.342,69 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
Valore di stima:					€ 44.000,00

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 21/08/2025

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 - Trascrizione nota di correzione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di immissione nel possesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Planimetria demolizioni e/o rimozioni - Documentazione fotografica

- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale - Piano Particolareggiato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi - Istanze di condono
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ignazio Scimonelli 248/F, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO E CORTE ESCLUSIVA – ROMA Via Ignazio Scimonelli n.248/F, Piano T Superficie commerciale di vendita: mq.33,00 Superficie Utile coperta mq. 28,80 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Romanina”) 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 Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio/popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio/popolare Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1969 Numero piani: 4 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – interno non rilevante Stato di manutenzione: sufficiente esterno – interno non rilevante Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevanti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: T Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva Altezza interna prevalente: 3,70ml (locale principale) – 2,70ml (altri) Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 1 esterni Esposizione: nord/ovest Prospicienza: nord/ovest vialetto di accesso comune Panoramicità: non presente Luminosità: insufficiente 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): assente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Romanina”, Municipio VII – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio/popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Collegamento verso METRO A fermata “Anagnina” a circa 1,3 chilometri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 900 metri, scuola media a circa 500 metri, ufficio postale a circa 650 metri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 996, Part. 212, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A3 - Fg. 996, Part. 456, Sub. 510, Categoria F1
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 (Allegato n.6) – regolata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione. 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. L’immobile in oggetto è ricompreso nel territorio del Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.60 / A – B “Romanina” ed è ricompreso nella “zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde a destinazione d’uso mista esistente” regolata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione. 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 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 - h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico ed inoltre ricade 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 non ricade in nessuna delle due zone (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 paesistico, come riportato nell’art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1215/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ignazio Scimonelli 248/F, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 996, Part. 212, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A3 - Fg. 996, Part. 456, Sub. 510, Categoria F1	Superficie	32,77 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre in quanto, malgrado oggetto di completa ristrutturazione nel 2009, mantenuto con scarsa cura. 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 E CORTE ESCLUSIVA - ROMA Via Ignazio Scimonelli n.248/F, Piano T Superficie commerciale di vendita: mq.33,00 Superficie Utile coperta mq. 28,80 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Romanina") 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 Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio/popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio/popolare Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1969 Numero piani: 4 fuori terra Spazi condominiali: vialetto di accesso pedonale Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - interno non rilevante Stato di manutenzione: sufficiente esterno - interno non rilevante Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevanti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: T Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva Altezza interna prevalente: 3,70ml (locale principale) - 2,70ml (altri) Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 1 esterni Esposizione: nord/ovest Prospicenza: nord/ovest vialetto di accesso comune Panoramicità: non presente Luminosità: insufficiente 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): assente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Romanina", Municipio VII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio/popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO A fermata "Anagnina" a circa 1,3 chilometri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 900 metri, scuola media a circa 500 metri, ufficio postale a circa 650 metri		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

