

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3-11
Lotto Unico	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13-14
Documentazione fotografica	15-62
Cronistoria Dati Catastali.....	63-64
Dati Catastali	65
Corrispondenza Catastale.....	65-71
Precisazioni	72
Patti	72
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali.....	74-75
Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli).....	75
Normativa urbanistica.....	75-78
Regolarità edilizia.....	78-80
Certificazione Energetica e Dichiarazione di Conformità	80
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Stima / Formazione lotti	81-85
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	85
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	85-86
Stato d'uso e manutenzione	86
Stato di possesso.....	86
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	86
Spese condominiali insolute	86
Conclusioni.....	87
Limiti dell'incarico	87
Elenco degli allegati.....	88
Riepilogo a base d'asta.....	89-90

INCARICO

Lo scorso 14 marzo 2025, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo: faustovolponi@tiscali.it Pec: fausto.volponi@geopec.it. Tel. 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento in data 17 marzo 2025, al G.E. dott.ssa Federica D'AMBROSIO.

P R E M E S S A

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

Bene n. 1 – Appartamento ad uso abitativo ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 42, su due livelli, piano terra e primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con terrazzo-giardino al piano terra, due camere, disimpegno, bagno e zona soppalcata uso deposito-guardaroba al piano primo, distinto con il numero int. 5.

Bene n. 2 – Box auto, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 44, distinto con il numero interno 10, posto al piano S1.

Bene n. 3 – Box auto, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 44, distinto con il numero interno 3, posto al piano S1.

Bene n. 4 – Posto auto, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 44, distinto con l'interno A, posto al piano S2.

Bene n. 5 – Locale deposito, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 44, distinto con il numero interno 1, posto al piano S1.

Bene n. 6 – Area urbana, categoria F1, posto al piano terra.

D E S C R I Z I O N E

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 1278/2024 ha interessato il diritto di “..... l'intera proprietà delle seguenti porzioni immobiliari in Roma, Via dei Maffei, 42-44, avente accesso pedonale da Via dei Maffei, 42 e accesso carrabile da Via dei Maffei, 44 e precisamente:

- Appartamento sito al piano terra, distinto con il numero int.5 (cinque) confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con are condominiale, appartamento sub. 527, distacchi condominiali, salvo altri e migliori confini;

- Box auto sito al piano S1, distinto con il n.. 3, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con area di manovra, proprietà condominiale, intercapedine e locale deposito sub. 524, salvo altri e migliori confini.

- Box auto sito al piano S1, distinto con il n. 10, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con box auto sub. 519, area di manovra, proprietà condominiale, intercapedine, salvo altri e migliori confini.

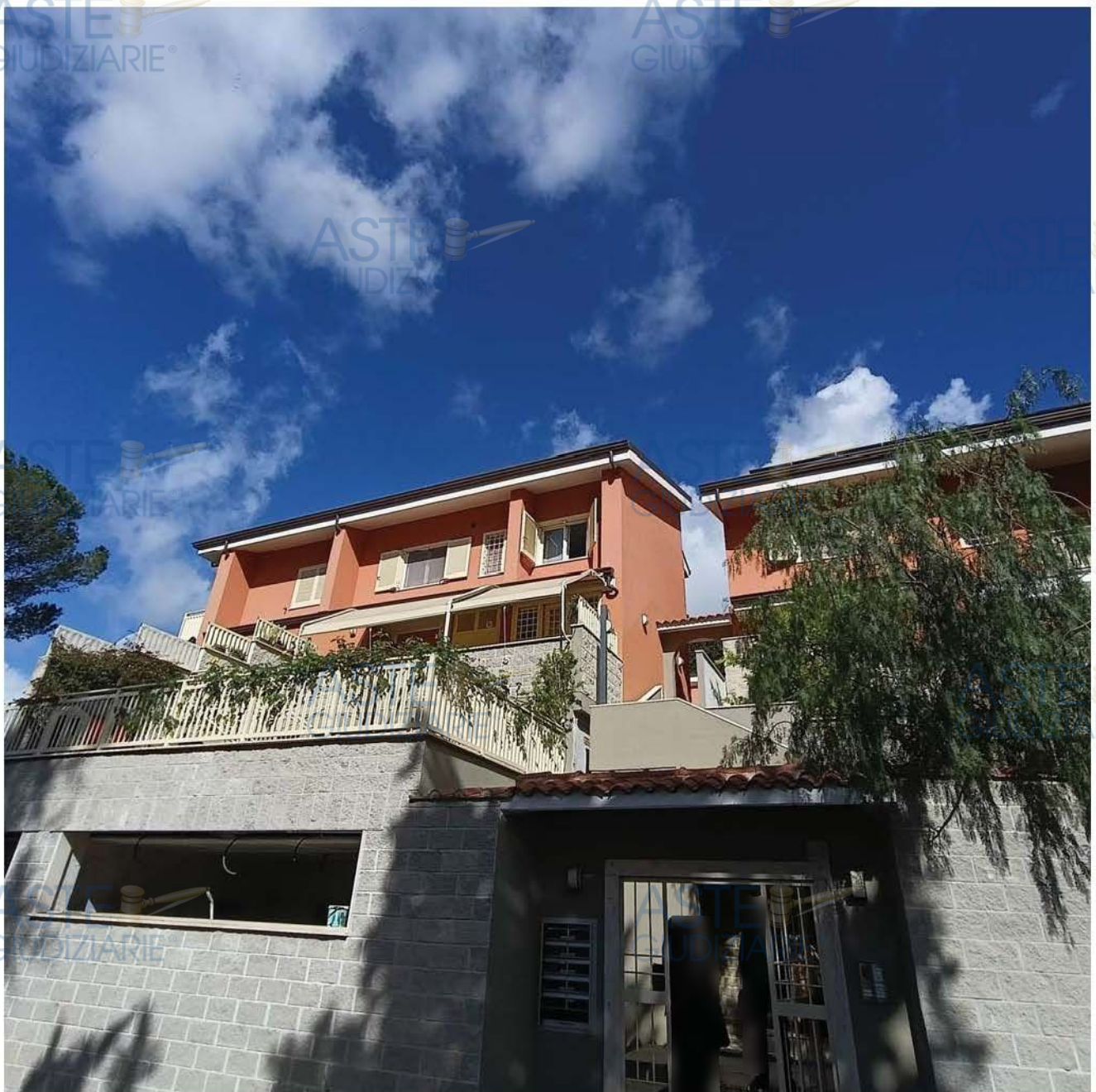
- *Box auto sito al piano S2, distinto con il n. interno A, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà condominiale, Via dei Maffei, rampa carrabile, intercapedine, salvo altri e migliori confini.*

- *Locale deposito sito al piano S1, distinto con il n. interno 1, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con area di manovra, proprietà condominiale, intercapedine, rampa carrabile, salvo altri e migliori confini.*

Il diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte compete alla ***** S.r.L., come meglio specificato nei paragrafi successivi.

Il complesso immobiliare risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, Permesso a Costruire n. 190/2017 del 27.07.2017 - Progetto prot. 179246 del 05.11.2015 e successiva variante in corso d'opera prot. CS/2020/67013 del 14.09.2020 e per lo stesso è stata presentata fine lavori prot. n. CS/2021/67013 del 18.02.2021.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica relativa ai cespiti, nel loro insieme e nei particolari, con vista sia dall'esterno della proprietà e dell'area circostante.



Vista complesso immobiliare da Via dei Maffei (strada privata)



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Associazione ufficiale ed **Organo**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**





Ingresso pedonale da Via dei Maffei. 42





Ingresso carrabile da Via dei Maffei, 44





Piazzetta condominiale antistante appartamento



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piazzetta condominiale antistante appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

I beni oggetto di perizia sono localizzati all'interno di un complesso Immobiliare con accesso da via Aurelia; via dei Maffei è una strada privata consortile a cui si accede mediante un cancello carrabile da Via Aurelia, direzione centro, da tale strada consortile si accede a diversi edificio con prevalente destinazione d'uso residenziale.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è formato dai seguenti beni:

- Bene n. 1** – Villino ad uso abitativo ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 42, su due livelli, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e giardino pensile al piano terra, due camere, disimpegno, bagno e piano soppalcato aperto al piano primo, distinto con il numero int. 5;
- Bene n. 2** – Box auto, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 44, distinto con il numero interno 10, posto al piano S1.
- Bene n. 3** – Box auto, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 44, distinto con il numero interno 3, posto al piano S1.
- Bene n. 4** – Posto auto, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 42-44, distinto con l'interno A, posto al piano S2.
- Bene n. 5** – Locale deposito, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, 44, distinto con il numero interno 1, posto al piano S1.
- Bene n. 6** – Ente Urbano, ubicato a Roma (RM), Via dei Maffei, Snc, posto al piano Terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Alessandro Squillaci di Roma, attestante le risultanze delle visure effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data del 10 febbraio 2025.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato acquistato dalla Società Esecutata con i diritti di seguito riportati:

***** con sede in *****, *****, Codice fiscale: *****
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Carraffa Renato di Roma, stipulato in data 11.10.2017 rep 80539 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 18 ottobre 2017, al n. 26937 Serie 1T, trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 18 ottobre 2017, Reg. Gen. n. 120833, Reg. Part. n. 82113, la *****, accetta ed acquista "..... l'intera proprietà delle seguenti porzioni immobiliari in Roma, Via dei Maffei, 42-44 e precisamente:

- A) Villino, posto al piano terra, della consistenza di otto vani catastali.....censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 422, particella 1177 (già particella 193), Via dei Maffei n. 42, piano T, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 5, vani 8, superficie catastale totale mq 222 – totale escluse aree scoperte mq 195, R.C. € 1.570,03; il tutto insistente su area, tra coperto e scoperto, di complessivi mq 1.505, riportata in Catasto Terreni al foglio 422, particella 1177 – Ente Urbano.....;
- B) Tettoia annessa e pertinente al suddetto villino, sviluppantesi al piano terreno, di circa metri quadrati 28 (ventotto); censita in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 422, particella 269, Via dei Maffei, 42, piano T, zona censuaria 5 categoria C/7, classe 1, consistenza mq. 28 R.C. € 108, 36, ed insistente su area censita in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 422, particella 269, mq 32 – Ente Urbano
- C) Pertinenziale porzione di strada privata consortile costituente accesso agli immobili sopra descritti, della superficie di metri quadrati 104 (centoquattro), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 422, particella 1175, Via dei Maffei snc, piano T, metri quadrati 104, Area Urbana.....”.

Le unità descritte nell'atto di provenienza risultano demolite a seguito rilascio del Permesso di Costruire di cui al capitolo di pertinenza

L'atto di compravendita a rogito del notaio Renato Carraffa Ruffo di Roma del 11 ottobre 2017 rep. 80539/15361 risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera "A".

C O N F I N I

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, confinano, rispettivamente:

- Appartamento sito al piano terra, distinto con il numero int.5 (cinque) confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con area condominiale, appartamento sub. 527, distacchi condominiali, salvo altri e migliori confini;
- Box auto sito al piano S1, distinto con il n. 3, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con area di manovra, proprietà condominiale, intercapedine e locale deposito sub. 524, salvo altri e migliori confini.
- Box auto sito al piano S1, distinto con il n. 10, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con box auto sub. 519, area di manovra, proprietà condominiale, intercapedine, salvo altri e migliori confini.
- Box auto sito al piano S2, distinto con il n. interno A, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà condominiale, Via dei Maffei, rampa carrabile, intercapedine, salvo altri e migliori confini.
- Locale deposito sito al piano S1, distinto con il n. interno 1, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con area di manovra, proprietà condominiale, intercapedine, rampa carrabile, salvo altri e migliori confini.

C O N S I S T E N Z A

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano Terra	30,40 mq	41,21 mq	1,00	41,21 mq	2,70 h	T
Appartamento Piano Primo	29,40 mq	43,24 mq	1,00	43,24 mq		1
Terrazza	14,37 mq		0,30	4,31 mq		T
Giardino pensile	7,93 mq		0,10	0,79 mq		T
TOTALE				89,55 mq		
Box Int. 10	26,88 mq	29,35 mq	0,50	14,67 mq		S1
Box Int. 3	21,28 mq	23,37 mq	0,50	11,68 mq		S1
Locale deposito Int. 1	57,10 mq	64,67 mq	0,40	25,87mq		S1
Box Int. A	45,55 mq	57,20 mq	0,50	28,60 mq		S2
Totale superficie convenzionale:				Ca. 170,37 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Ca. 170,37 mq		

Le superfici che verranno di seguito riportate sono quelle rilevate al momento del sopralluogo.

Viene inoltre riportata, di seguito, la documentazione fotografica eseguita sia all'esterno che all'interno delle unità immobiliari durante il sopralluogo effettuato 06 maggio 2025 con la restituzione grafica dei rilievi analitici delle unità immobiliari stesse:

Superfici interne Appartamento Int. 5 - Piano Terra			Superfici interne Appartamento Int. 5 - Piano Primo		
Soggiorno	Mq	21,77	Disimpegno	Mq	2,38
Cucina	Mq	5,88	Camera	Mq	14,36
Disimpegno	Mq	1,25	Camera	Mq	9,12
Bagno	Mq	1,50	Bagno	Mq	3,56
Superfici esterne			Soppalco	Mq	15,45
Terrazza	Mq	14,37			
Giardino pensile	Mq	7,93			

Superfici interne Box Int. 10		
Box	Mq	26,88

Superfici interne Box Int. 3		
Box	Mq	21,28

Superfici interne Locale D. Int. 1		
Ingresso	Mq	6,90
Locale deposito	Mq	47,50
Bagno	Mq	2,70

Superfici interne Box Int. A		
Box	Mq	45,55

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO INT. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Portoncino ingresso Appartamento Interno. con accesso dalla Piazzetta condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 15 di 90

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno (Mq 21,77)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

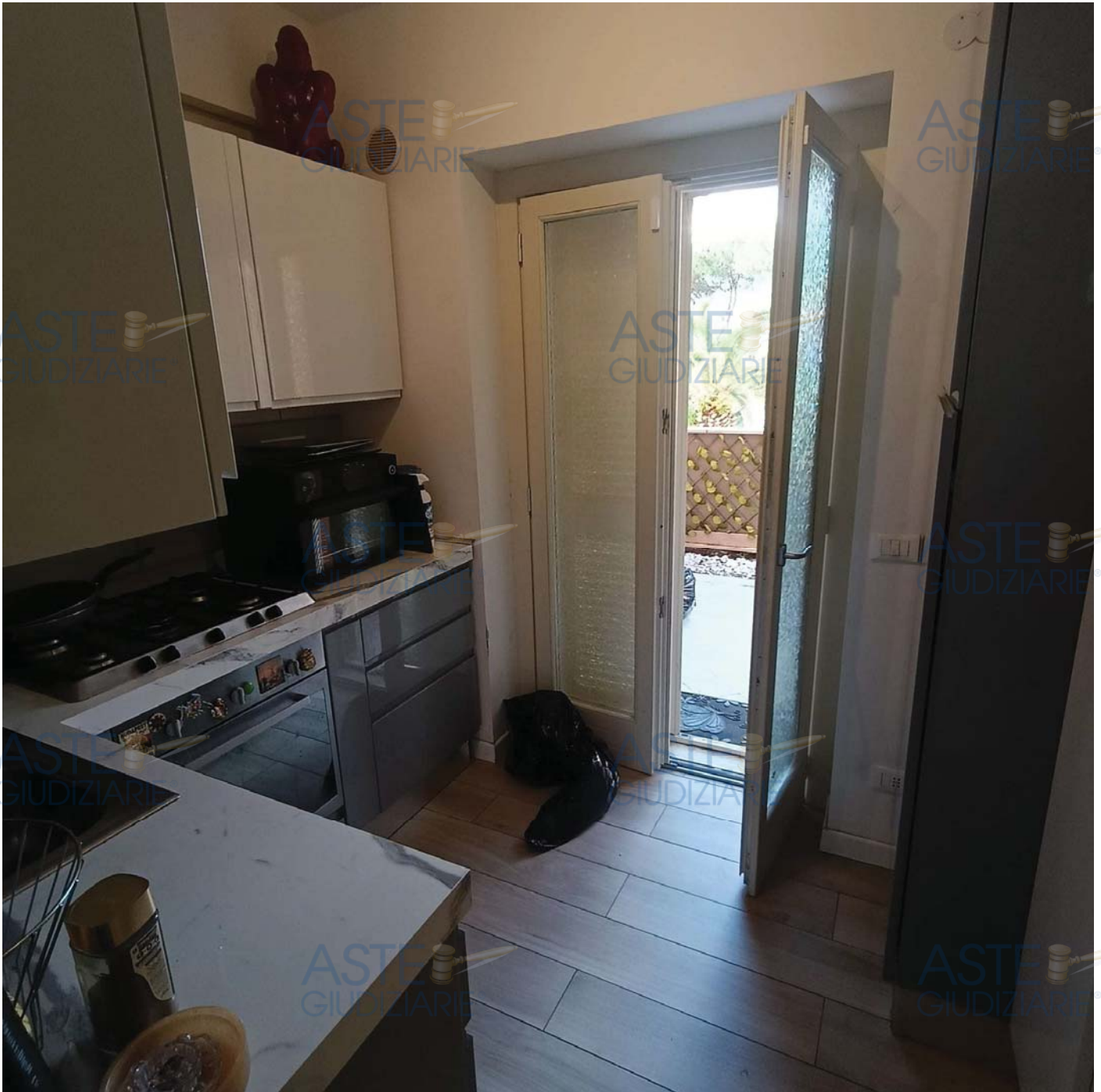
ASTE
GIUDIZIARIE®





Soggiorno (Mq 21,77)





Cucina (Mq 5,88)





Disimpegno (Mq 1,25)





Bagno (Mq 1,50)





Scala a chiocciola di collegamento al piano primo®





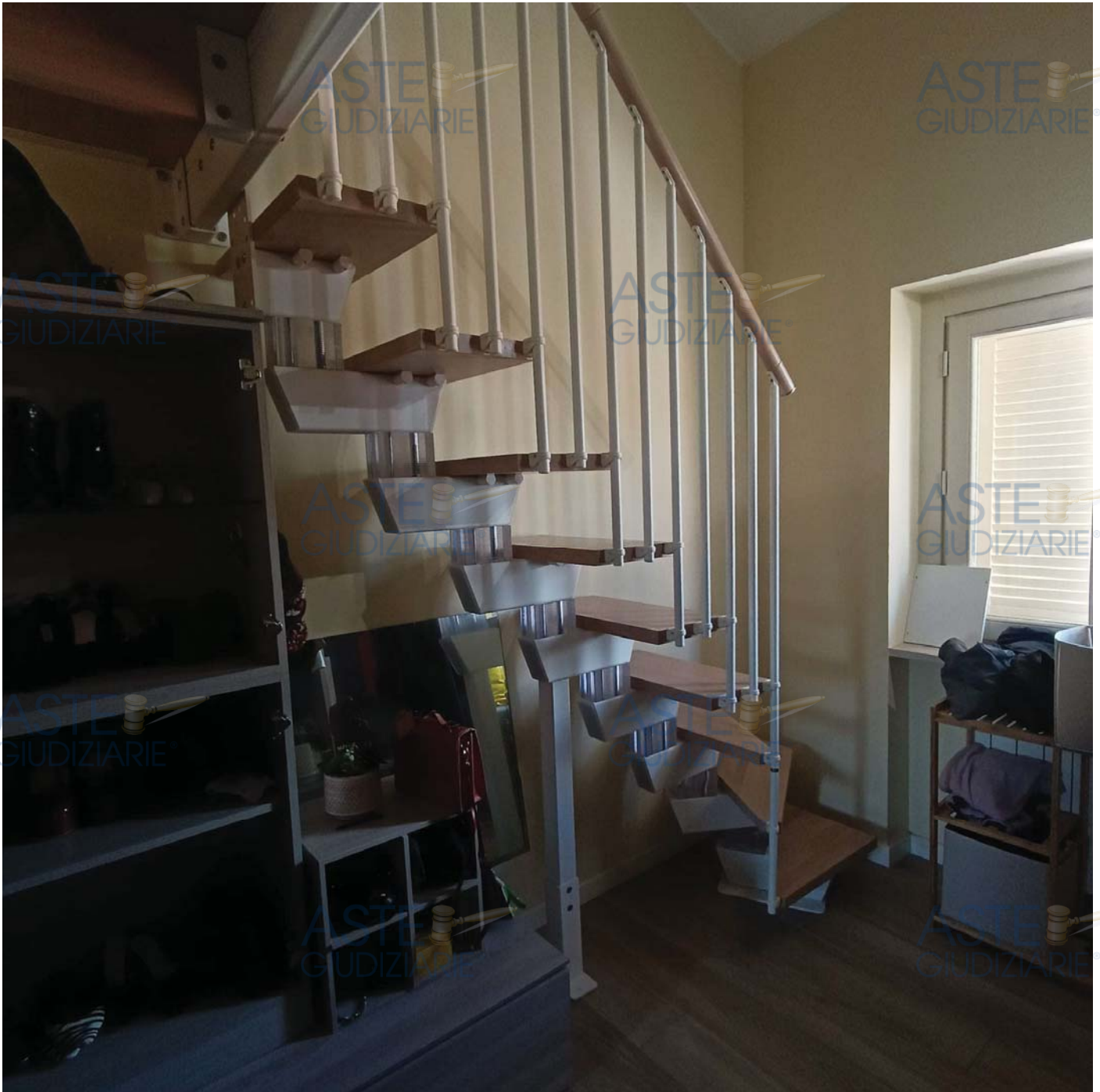
Disimpegno (Mq 2,35)





Camera (Mq 14,36)





Scala di collegamento zona soppalcata





Bagno (Mq 3,56)





Camera (Mq 9,12)





Zona soppalcata (Mq 15,45)





Terrazza e giardino pensile



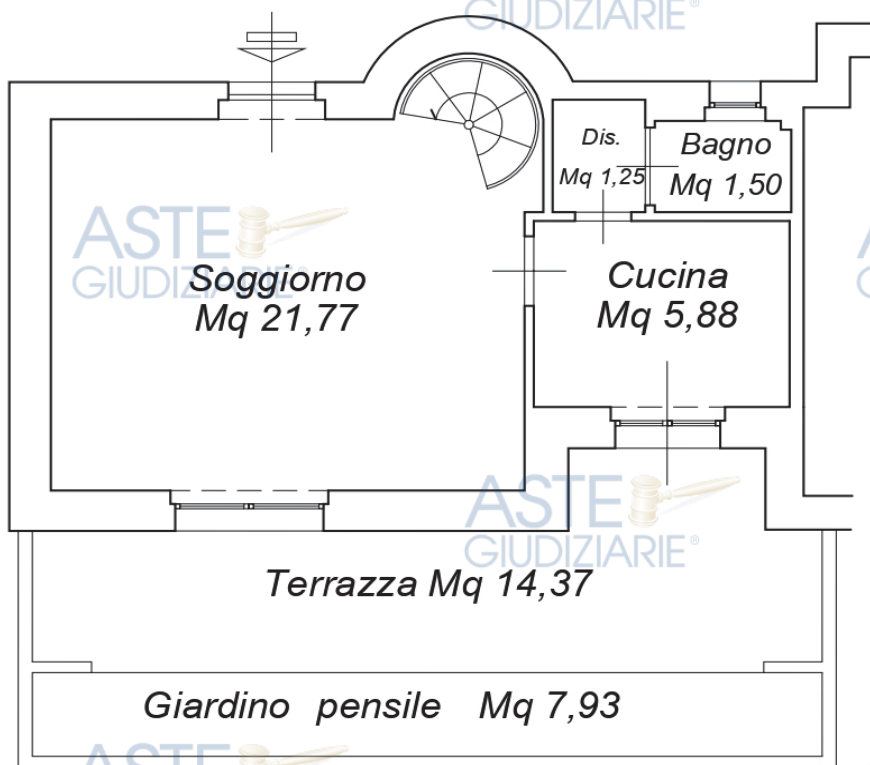


Terrazza e giardino pensile



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



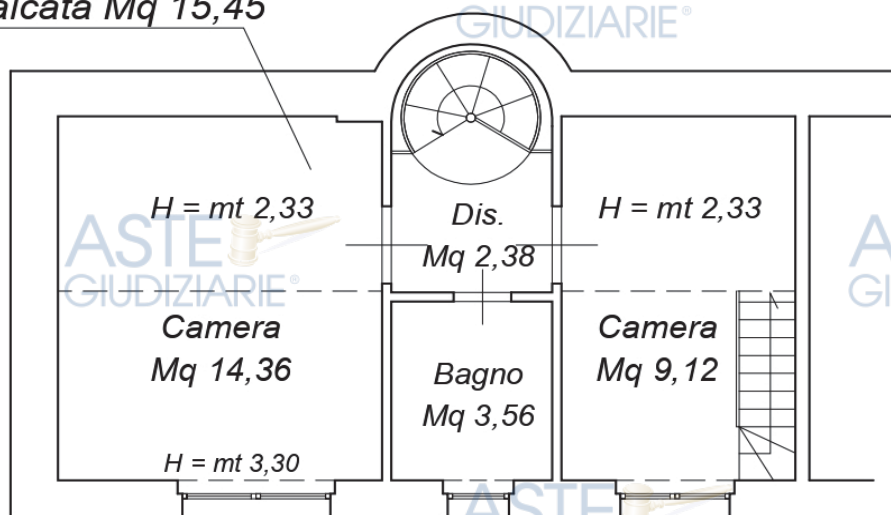
PLANIMETRIA PIANO TERRA

H = mt 2,70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Area soppalcata Mq 15,45



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 06.05.2025 (grafico non in scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALE DEPOSITO INT. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porta d'Ingresso Locale deposito ad uso ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

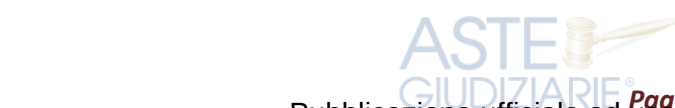
Pag. 31 di 90

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ingresso locale deposito (Mq 6,90) ad uso ufficio





Bagno locale deposito (Mq 2,70) ad uso ufficio





Locale deposito (Mq 47,50) ad uso ufficio





Locale deposito (Mq 47,50) ad uso ufficio





Locale deposito (Mq 47,50) ad uso ufficio





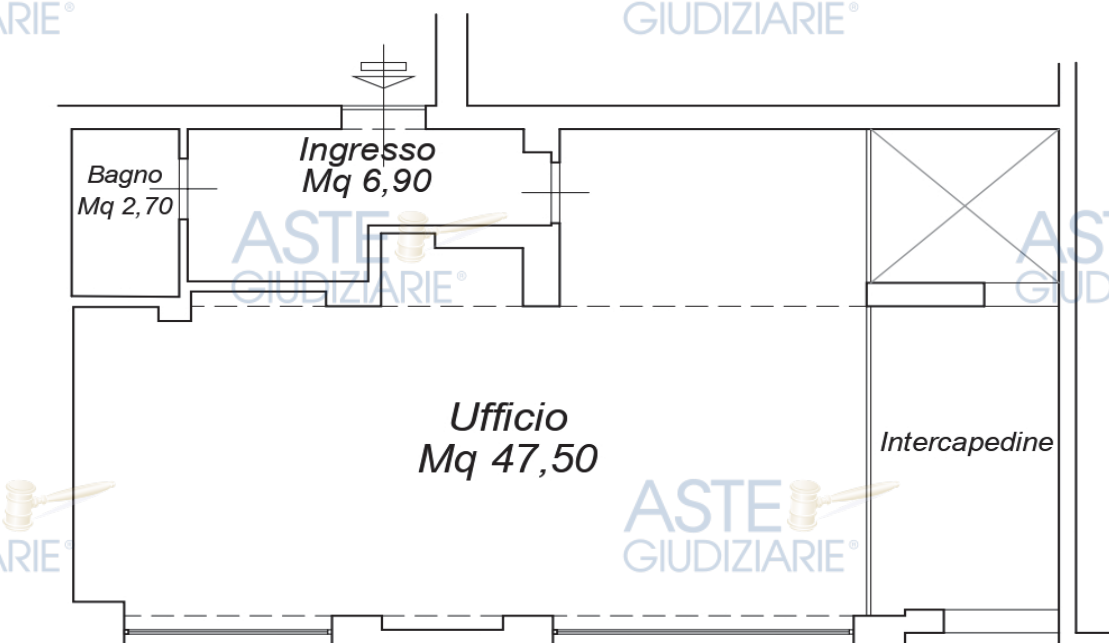
Intercapedine accorpata locale deposito





Intercapedine accorpata locale deposito





PLANIMETRIA PIANO S1

H = mt 2,90

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 06.05.2025 (grafico non in scala)

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BOX AUTO INT. 3



Area di manovra piano S1





Ingresso Box n. 3 piano S1





Box n. 3 (Mq 21,28)





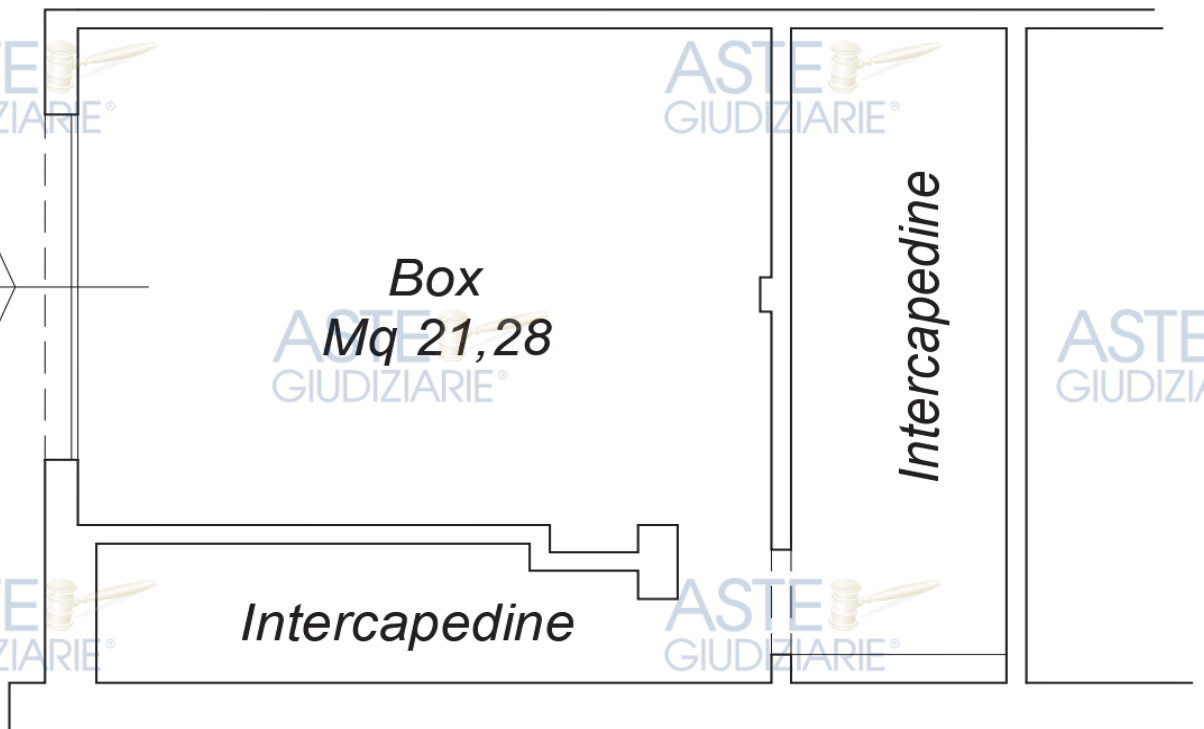
Intercapedine





Intercapedine





PLANIMETRIA PIANO S1

H = mt 2,90



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 06.05.2025 (grafico non in scala) del locale deposito n. 1
(Utilizzato come uso ufficio)

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



A wide-angle photograph of an empty, multi-level parking garage. The floor is paved with dark grey bricks and features several square drainage grates. The walls are made of light-colored concrete, with several vertical pillars supporting the structure. In the background, there are several closed, silver metal roll-up doors. On the right side, a section of the garage is enclosed by a chain-link fence, behind which some construction materials and equipment are visible. The lighting is provided by long, fluorescent light fixtures mounted on the ceiling. The overall atmosphere is quiet and industrial.

ASTE GIUDIZIARIE®





Ingresso Box n. 10 (Mq 26,88)





Box n. 10 (Mq 26,88)





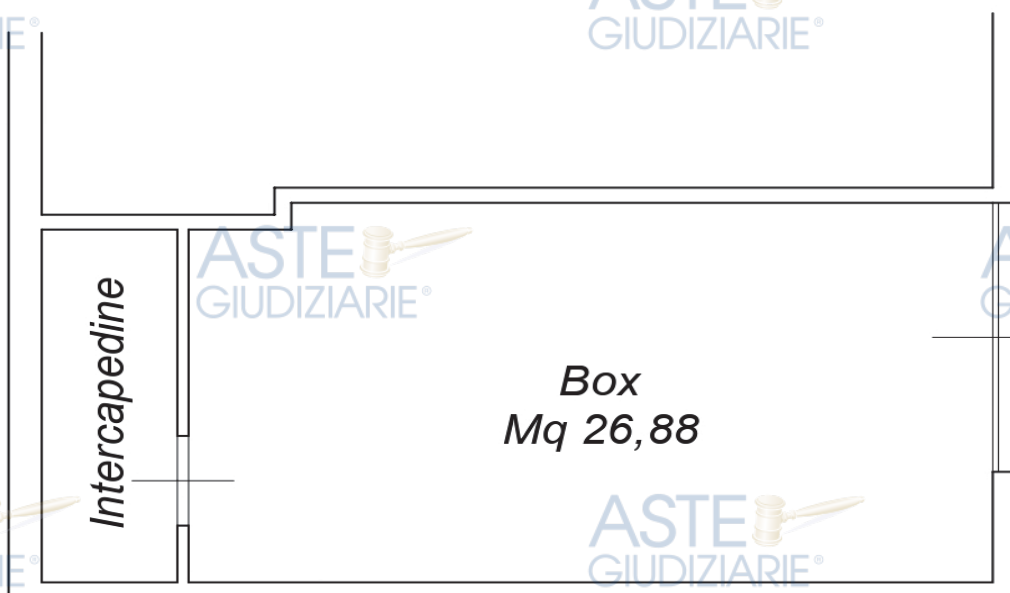
Box n. 10 (Mq 26,88)





Intercapedine





PLANIMETRIA PIANO S1

$H = \text{mt } 2,90$



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 06.05.2025 (grafico non in scala)



ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BOX AUTO INT. A

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Portoncino ingresso Box da atrio Via dei Maffei, 42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 52 di 90

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

ASTE
GIUDIZIARIE®





Box A (Mq 45,55)





Box (Mq 45,55)





Box (Mq 45,55)





Box (Mq 45,55)





Box (Mq 45,55)





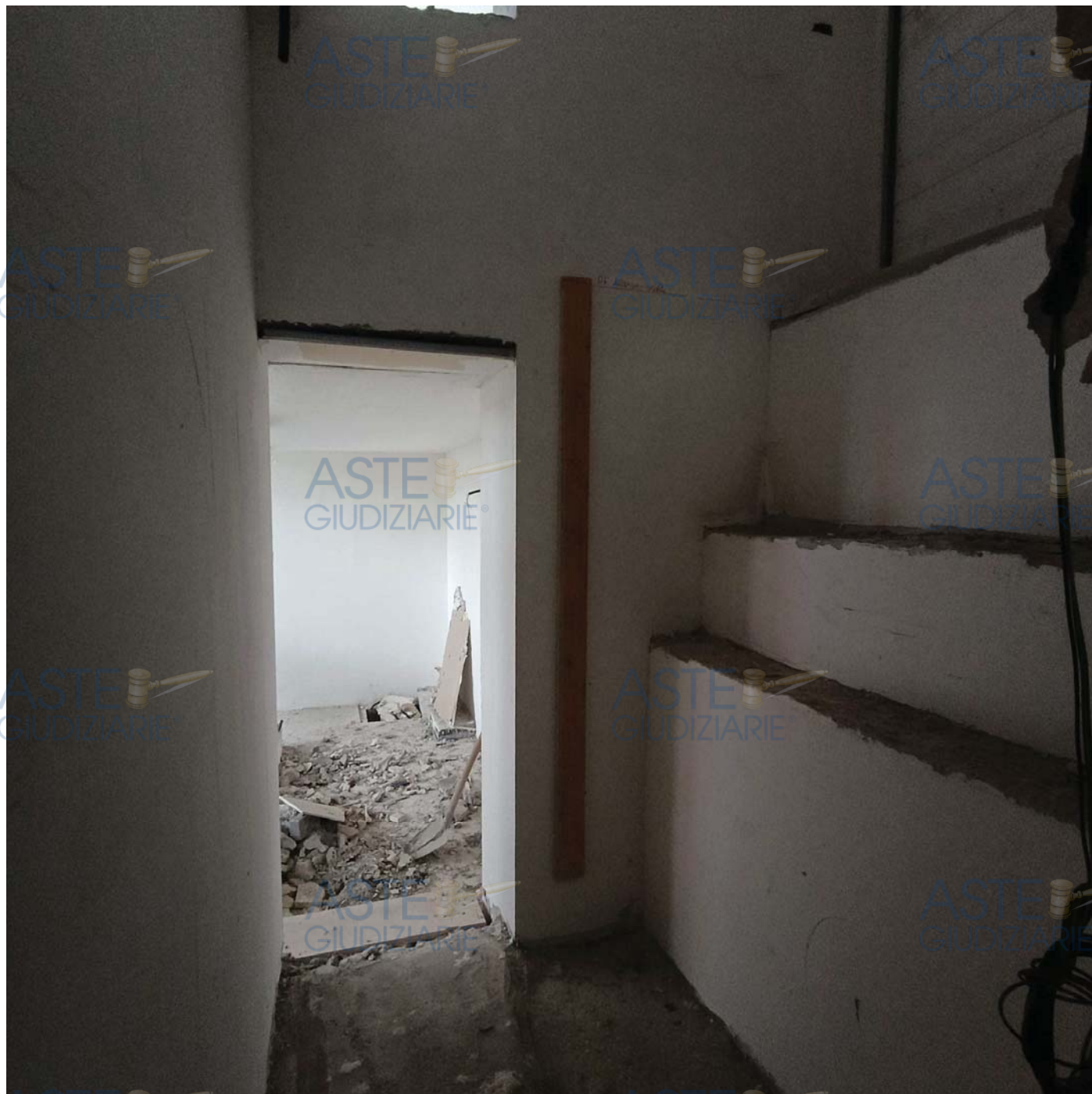
Box (Mq 45,55)





Box (Mq 45,55)





Intercapedine





Intercapedine





PLANIMETRIA PIANO S2

H = mt 2,70

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 06.05.2025 (grafico non in scala)

N.	Periodo	Proprietà	Dati catastali
1	Fino al 11 ottobre 2017	***** nata a ***** il ***** (dati rilevati da Visura storica). C.F.: ***** titolare della quota di 1000/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - Fig. 422, Part. 1177 (già part. 193) Z.c. 5 Categoria A/7 – Ville e Villini Cl. 5 vani 8 R.c. € 1570,03 - Fig. 422, Part. 269 Z.c. 5 Categoria C/7 – Tettoia Cl. 1 consistenza 28 mq R.c. € 108,46 - Fig. 422, Part. 1175 (già part. 270) Categoria F/1 – Ente Urbano
2	Dal 11 ottobre 2017 ad oggi	***** sede in ***** (dati rilevati da Visura storica). C.F.: ***** titolare della quota di 1000/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - Fig. 422, Part. 1177 Sub.506 Z.c. 5 Categoria A/7 – Ville e Villini Cl. 5 vani 4 R.c. € 785,01 - Fig. 422, Part. 1177 Sub.520 Z.c. 5 Categoria C/6 – Autorimesse, Cl. 6 consistenza 27 mq R.c. € 165,94 - Fig. 422, Part. 1177 Sub.523 Z.c. 5 Categoria C/6 – Autorimesse, Cl. 6 consistenza 22 mq R.c. € 135,21 - Fig. 422, Part. 1177 Sub.524 Z.c. 5 Categoria C/2 – locali deposito, Cl. 2 consistenza 80 mq R.c. € 260,29 - Fig. 422, Part. 1177 Sub.520 Z.c. 5 Categoria C/6 – Autorimesse, Cl. 6 consistenza 27 mq R.c. € 165,94 - Fig. 422, Part. 1175 (già part. 270) Categoria F/1 – Ente Urbano

Sono state effettuate le visure storiche catastali relative al Catasto Terreni.

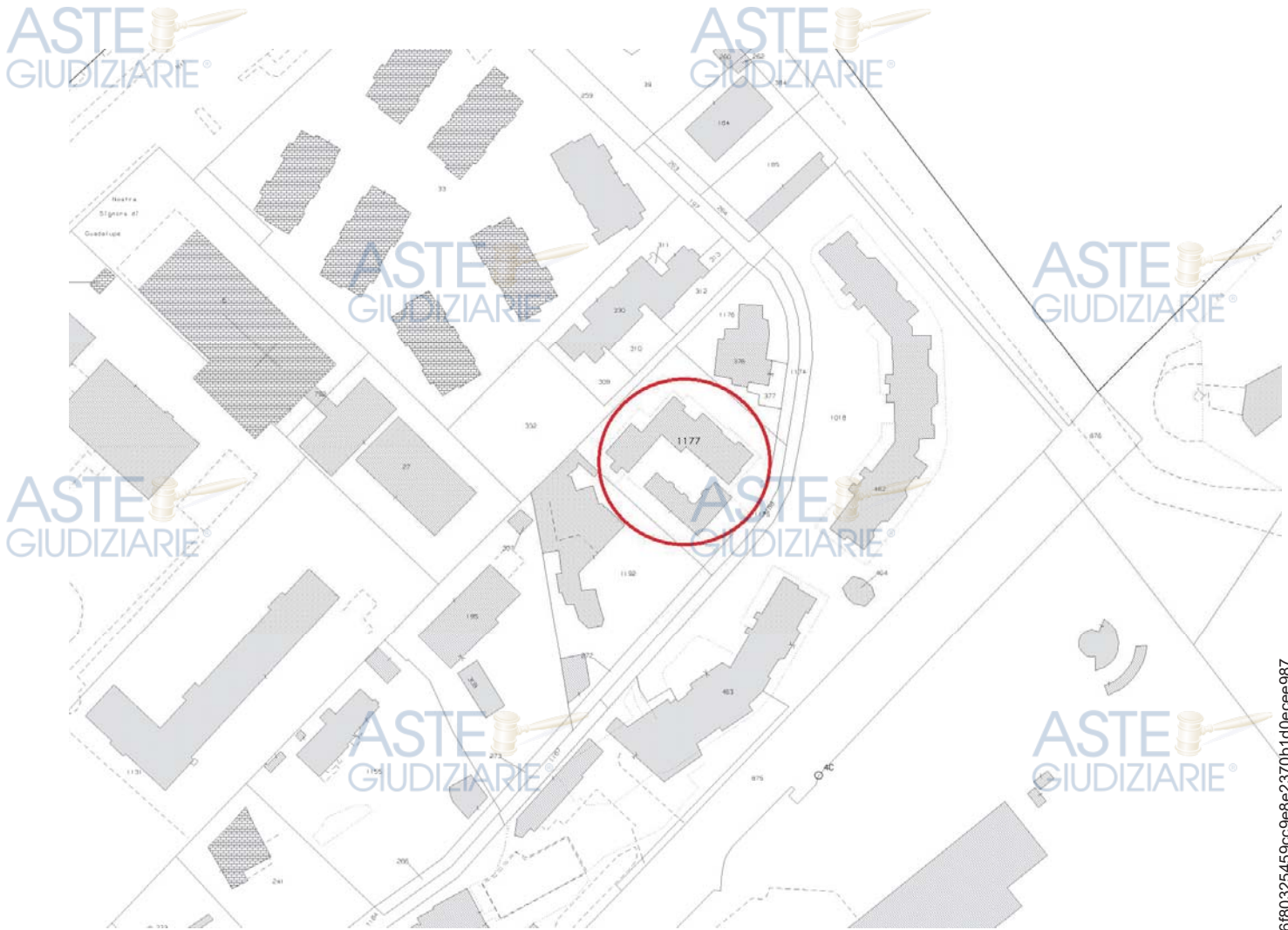
Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato particella 1177 (ex particella 420) è stato originato con frazionamento n. 555481 in atti dal 28.07.1988 dalla particella originaria 420 avente una consistenza pari ad are 01, ca 33 con successivo inserimento in mappa del fabbricato (Tipo Mappale prot. RM0738414 del 08.06.1981), 02. in atti dal 08.06.2014, ha assunto i seguenti identificativi catastali e dati censuari, come appresso:

Sezione A Foglio 422 particella 1177, Ente Urbano, are 15.37 (compresa la particella 269)

A seguito delle ricerche effettuate anche presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1, si può asserire che le visure storiche visionate, sia del Catasto Fabbricati che dei Terreni, risultano complete.

Di seguito si riporta uno stralcio del foglio 422, dal quale meglio si evince la consistenza della particella 1177 allo stato attuale.





Stralcio del foglio 422 particella 1177 (stralcio non in scala)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Identificativi Catastali				Dati censuari							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	422	1177	506	5	A/7	5	4,5 vani	Mq 102 escluse aree scoperte Mq 94	€ 976,10	T	=
	422	1177	520	5	C/6	6	27 Mq	29 Mq	€ 110,63	S1	=
	422	1177	523	5	C/6	6	22 Mq	25 Mq	€ 135,21	S1	=
	422	1177	524	5	C/2	2	80 Mq	90 Mq	€ 260,29	S1	=
	422	1177	527	5	C/6	6	65 Mq	71 Mq	€ 399,48	S2	=
	422	1175			F1		104 mq				

La visura storica della particella sulla quale è stato edificato il fabbricato, le visure storiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le relative planimetrie, risultano allegate alla presente perizia sotto la lettera “B”.

CORRISPONDENZA CATASTALE

A seguito delle sovrapposizioni tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 06 maggio 2025 e le ultime planimetrie catastale in atti, delle singole unità immobiliari, **risultano non conformi con lo stato attuale, di seguito si riportano le descrizioni:**

- Villino Int. 5

Al piano terra è stato realizzato un tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina.

È stata realizzata una zona soppalcata aperta, accessibile dalla camera da letto mediante scala in legno.

- Locale deposito piano S1 int. 1

È stato realizzato un varco di collegamento con l'intercapedine adiacente, risultando, quindi, l'accorpamento illegittimo del vano intercapedine; unitamente si è constatato la realizzazione di un bagno, completo dei servizi necessari. Dal sopralluogo si è rilevato la destinazione d'uso del locale, ufficio utilizzato dalla Società Esecutata.

- Box auto piano S1 int. 3

Una porzione di muratura non è stata realizzata per consentire, presumibilmente, il collegamento dell'unità immobiliare a porzione di intercapedine del fabbricato.

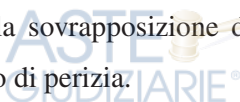
- Box auto piano S2 int. A

Demolizione delle pareti in muratura che delimitano l'intercapedine dal box auto, con il conseguente

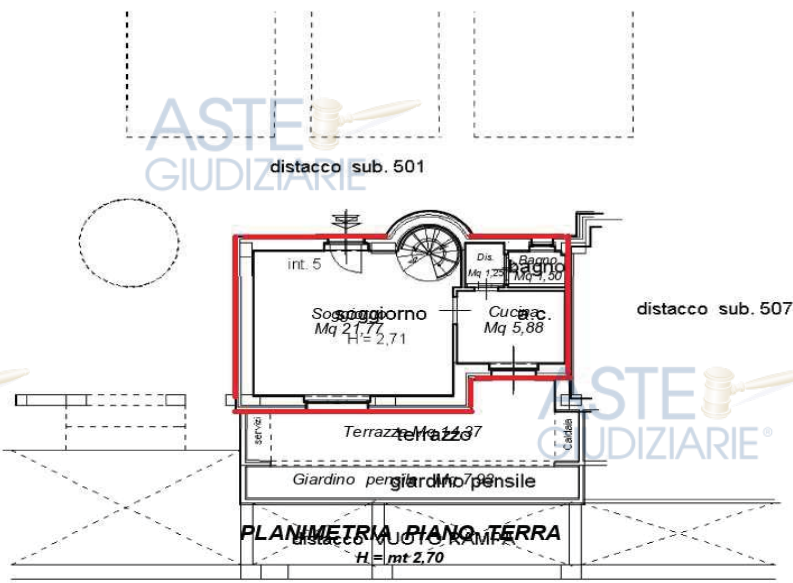


ampliamento della superficie utile. Il locale in oggetto è stato riscontrato in fase di ristrutturazione, con un vano presente di schematura idrica per realizzazione di futuro servizio igienico lato rampa è stato posizionato un portoncino di ingresso in luogo della porta basculante del box auto. Infine è stato predisposto un vano per alloggiare una scala di collegamento all'unità destinata a cantina.

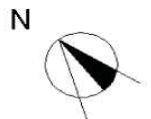
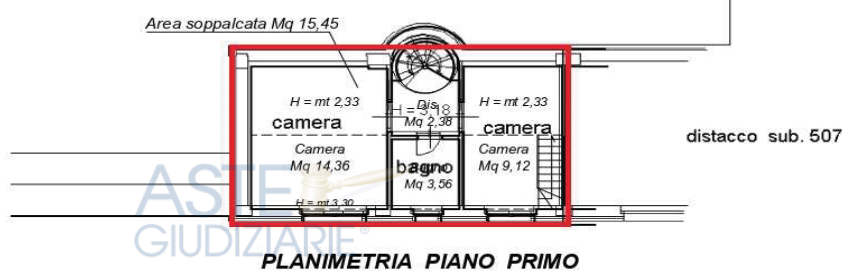
Si riporta, di seguito, la sovrapposizione dello stato dei luoghi, e le ultime planimetrie in atti relative alle unità immobiliari oggetto di perizia.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ria in atti

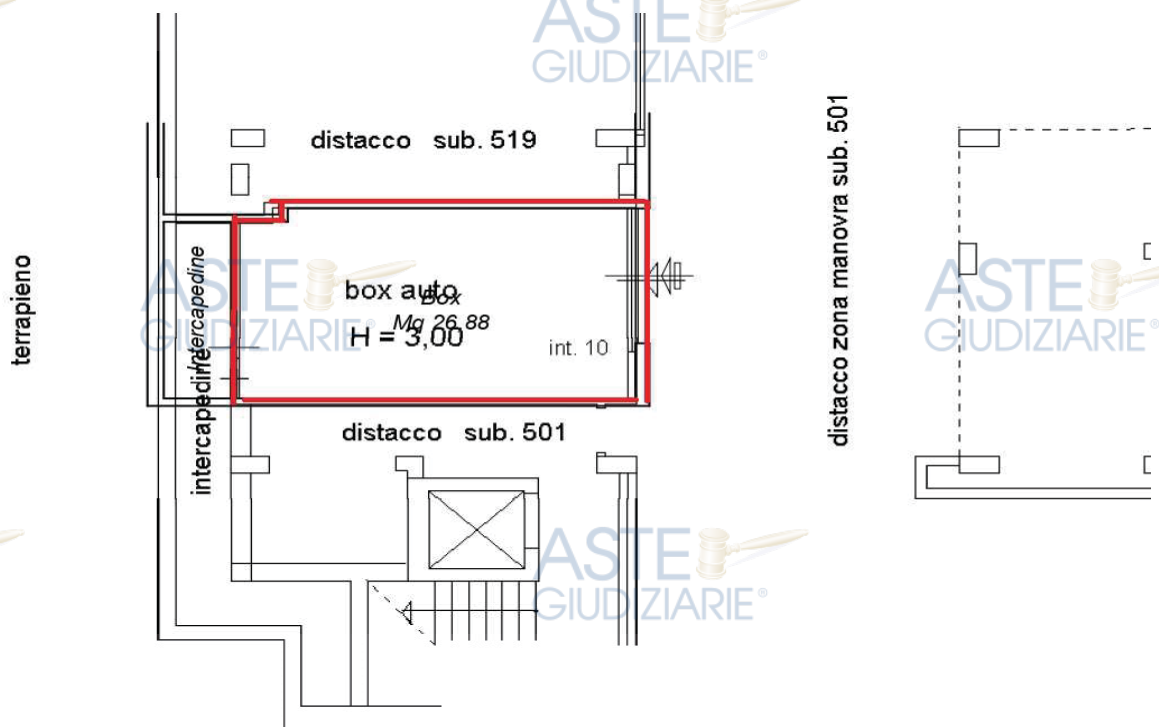
5 - n. T437688 - Richiedente: VLPFST52L21H501X

- Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sovrapposizione dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale ultima in atti (sub. 506)



PIANO INTERRATO (S1)



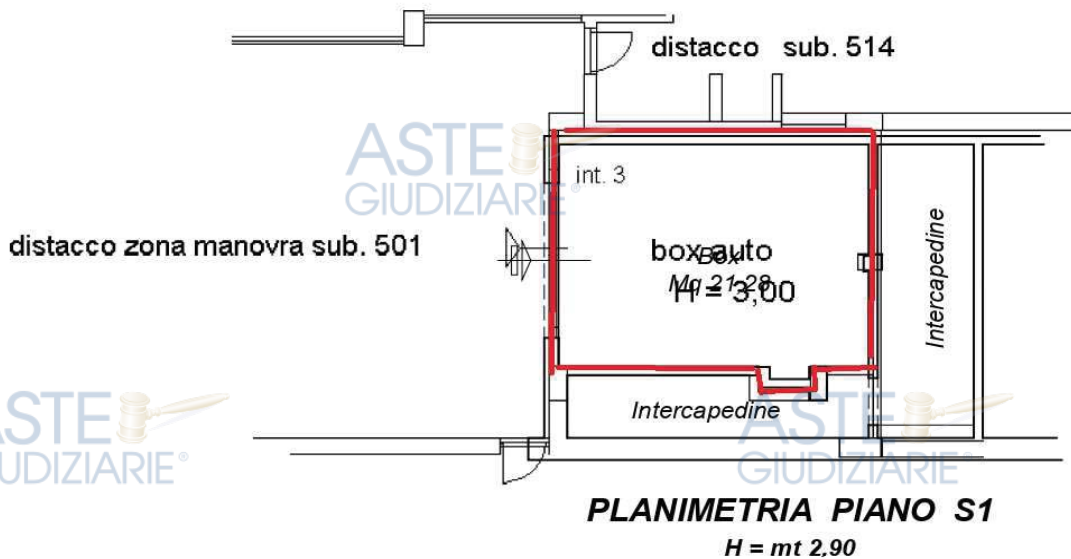
PLANIMETRIA PIANO S1

H = mt 2,90



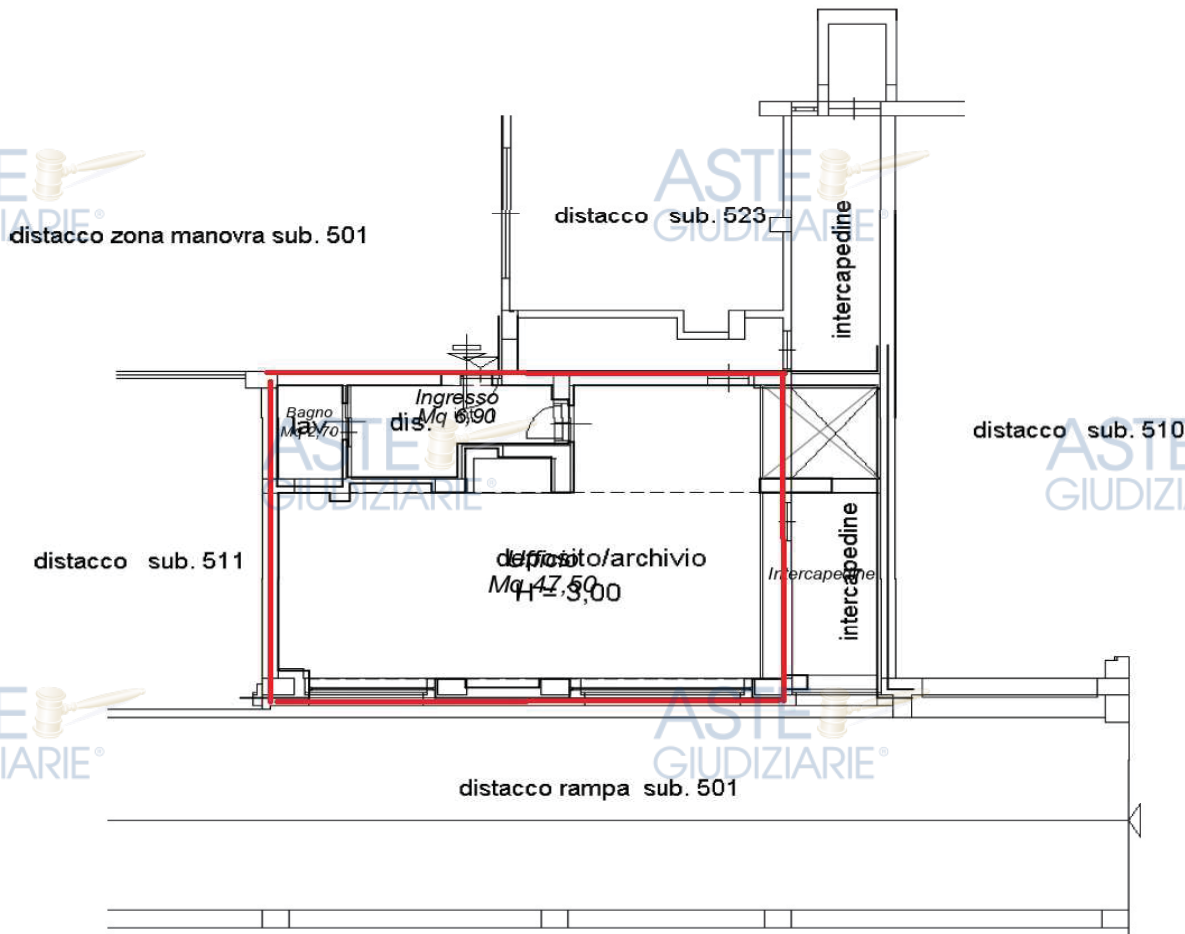
Sovrapposizione dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale ultima in atti (sub. 520)





Sovrapposizione dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale ultima in atti (sub. 523)

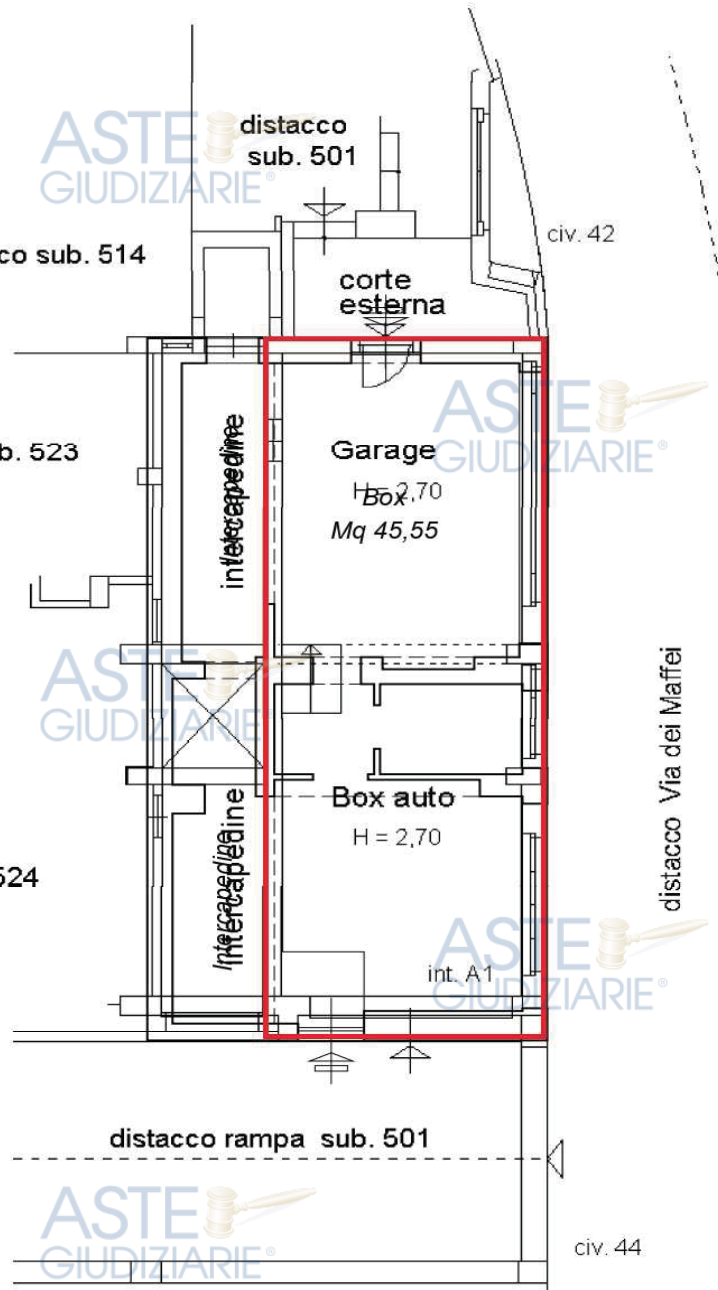




PLANIMETRIA PIANO S1
H = mt 2,90



Sovrapposizione dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale ultima in atti (sub. 524)



PLANIMETRIA PIANO S2

H = mt 2,70

Sovrapposizione dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale ultima in atti (sub. 527)





P R E C I S A Z I O N I

In merito alle quote di diritto, nello stesso pignoramento sono esattamente indicate "... al 100 % di spettanza alla ***** ...".

P A T T I

Come riportato all'articolo 4 del citato atto di trasferimento a rogito del notaio Renato Carraffa di Roma, quanto venduto viene trasferito: "... *Garantisce la parte venditrice la piena proprietà di quanto venduto e la libertà dello stesso da cose e persone, vincoli, vizi occulti, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'atto d'obbligo a mio rogito in data 6 febbraio 2017, Rep. n. 79852/14937, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 7 febbraio 2017 al n. 3453, Serie 1T e trascritto a Roma I in data 8 febbraio 2017 al n. 9223 di formalità.*

La parte venditrice risponderà comunque per l'evizione ed i vizi della cosa a norma di legge.

Le parti espressamente convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti posti al servizio delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto.

Quanto sopra descritto viene venduto con ogni accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui agli artt. 1117 e seg. del cod. civ. La parte venditrice garantisce che l'accesso al villino e sue pertinenze, sopra meglio descritti ed oggetto del presente atto avviene dalla porzione di via privata, denominata Via dei Maffei, che si diparte da Via Aurelia, meglio descritta alla lettera C) del superiore articolo 1) ed anch'essa oggetto del presente contratto.

Detta Via dei Maffei è stata oggetto di Convenzione Consortile con atto autenticato dal Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 16 dicembre 1994 Rep. n. 67628/24922, registrato a Roma - Atti Privati in data 30 dicembre 1994 al n. C-53367, per sua la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada stessa, nonché per la gestione e manutenzione di beni e servizi di comune interesse attinenti alla predetta Via. A tal proposito la società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara, di ben conoscere la suddetta Convenzione Consortile e si obbliga, fin da ora, a partecipare al Consorzio posto in essere con il suddetto atto, a concorrere alle spese consortili pro quota e ad accettare tutte la clausole, patti e condizioni in essa contenute".

S T A T O C O N S E R V A T I V O

L'appartamento interno 5, è stato riscontrato in buono stato conservativo così come il locale deposito, utilizzato, però impropriamente, come uso ufficio; due box auto, box 10 ed A, risultavano in fase di trasformazione e/o ristrutturazione edilizia, mentre il box n. 3, utilizzato come archivio e deposito in discrete condizioni conservative, al momento del sopralluogo (06.05.2025), meglio descritti nei capitoli precedenti e come si evince dalla documentazione fotografica.



PATTI COMUNI

Si è riscontrato, come sopra citato, un buono stato di conservazione della zona pertinenziale circostante degli immobili in oggetto.

SERVITÙ', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo e consultando la documentazione e/o atti pertinenti non è emersa la presenza di servitù e/o di livelli di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura sono parte di un complesso edilizio, con accesso da Via Aurelia mediante cancello carrabile.

Composto da due corpi di fabbrica fuori terra, ove risultano ubicati le unità immobiliari uso residenziale, mentre i due piani entro terra, ad uso pertinenziale, locali deposito e box auto, risultano unico corpo edilizio piani entro dove sono ubicati gli appartamenti e due piani seminterrati dove sono state realizzati i locali pertinenziali, locali deposito e box auto, alle unità soprastanti.

Progettato con buona creatività e originalità architettonica; l'accesso alle unità abitative, poste su due piani ca. al di sopra dal livello stradale, avviene mediante un piazzale condominiale con aree giardinate.

Realizzato con struttura portante in c.a., con murature, tamponature e tramezzature interne, e solai in latero cemento.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati, in parte con rivestimenti in pietra al piano terra e sui parapetti dei balconi. La copertura è a tetto falde inclinate.

Il complesso immobiliare risulta servito da impianto di ascensore, al giorno del sopralluogo, non funzionante; all'uopo si è dovuto constatare che il complesso presenta notevoli disagi per il superamento delle barriere architettoniche, come, altresì, disposto dalla normativa di cui la vigente Legge n. 13/1989, dovendo, obbligatoriamente, accedere alle unità abitative mediante rampe di scala, prive, altresì, di corrimano per ausilio.

Quanto sopra si potrà meglio evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo risultavano occupati il villino sub. 506 e l'autorimessa sub. 520 dal Sig. ***** senza regolare contratto di locazione dichiarando che gli stessi immobili sarebbero stati rilasciati bonariamente entro 30 giorni, dichiarato nel verbale di immissione, così come avvenuto in data 09.06.2025 con il totale rilascio delle unità immobiliari e così consegnate al Custode Giudiziario avv. Tommaso Borsetti, come da verbale di rilascio.

Sia il verbale di immissione in possesso che il verbale di rilascio delle unità immobiliari si allegano con **lettera "E"**.

ASTE
VENTENN
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Atto tra vivi			
Dal 11 ottobre 2017 ad oggi	***** sede in ***** C.F. *****, detentrica per la quota di 100/100 del diritto di proprietà sugli immobili identificati con i subalterni 506-5020-523-524-527, oltre alla particella 1175 (Ente Urbano).	Atto di compravendita			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa di Roma	11 ottobre 2017	8539	15361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Roma 1	18 ottobre 2017	120833	82113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 3	18 ottobre 2017	26937	1T

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

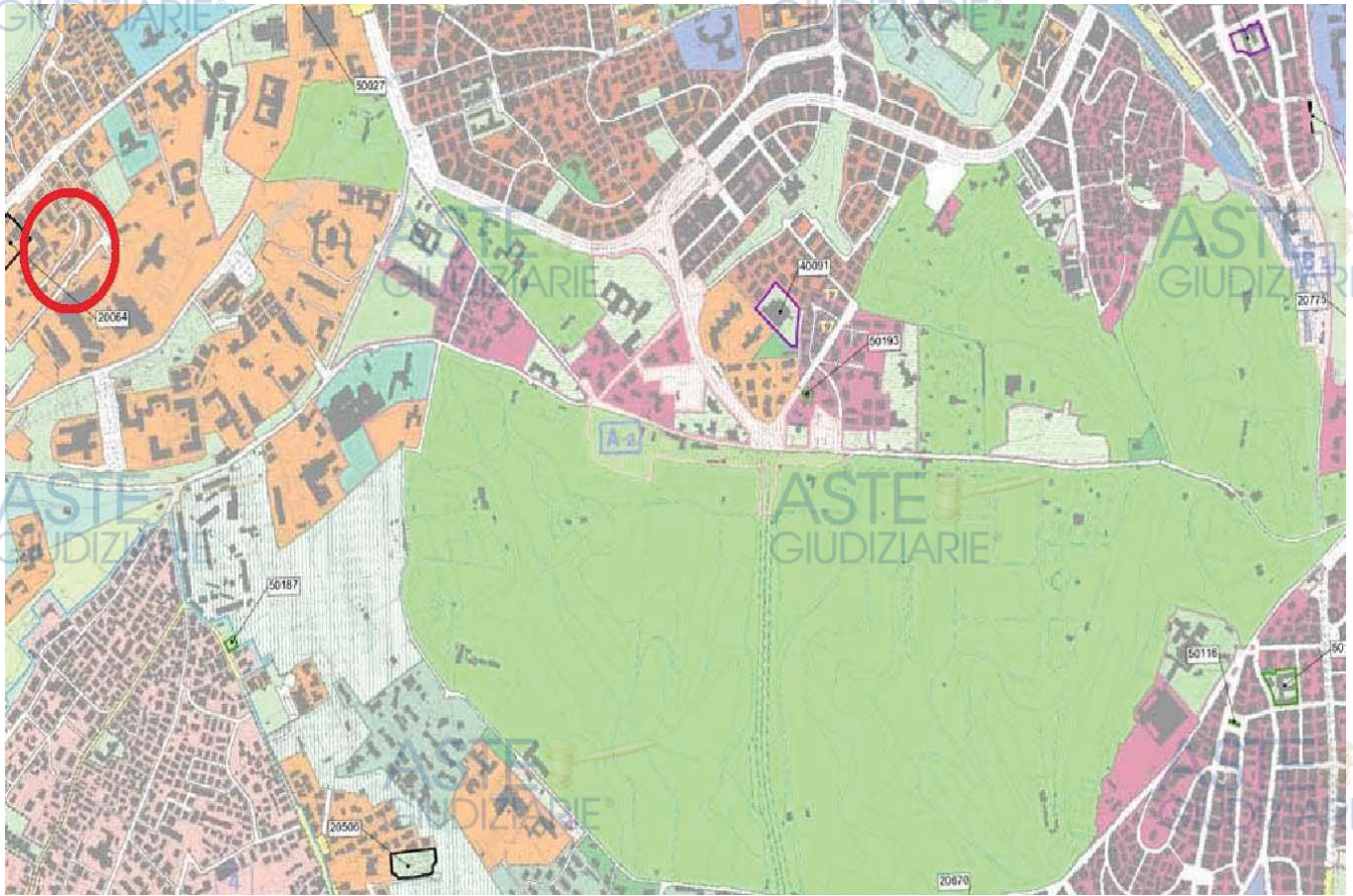
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, sono risultate le formalità sul conto della ***** ;

Verificato che alla data odierna non vi sono iscrizioni e trascrizioni aggiuntive; l'esito della stessa ispezione si allega, con la **lettera "C"**..

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati con la consultazione telematica del P.R.G. del Comune di Roma Capitale riportate sul sito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, e del Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 422, con la particella 1177, ricade in "Città Consolidata – T3 – "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera":

1. Sistemi e Regole – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera.



PRG 3*.17 – Città Consolidata - (stralcio non in scala)

2. Carta per la qualità - Nessuna prescrizione;
3. Via Rete ecologica - Nessuna prescrizione.

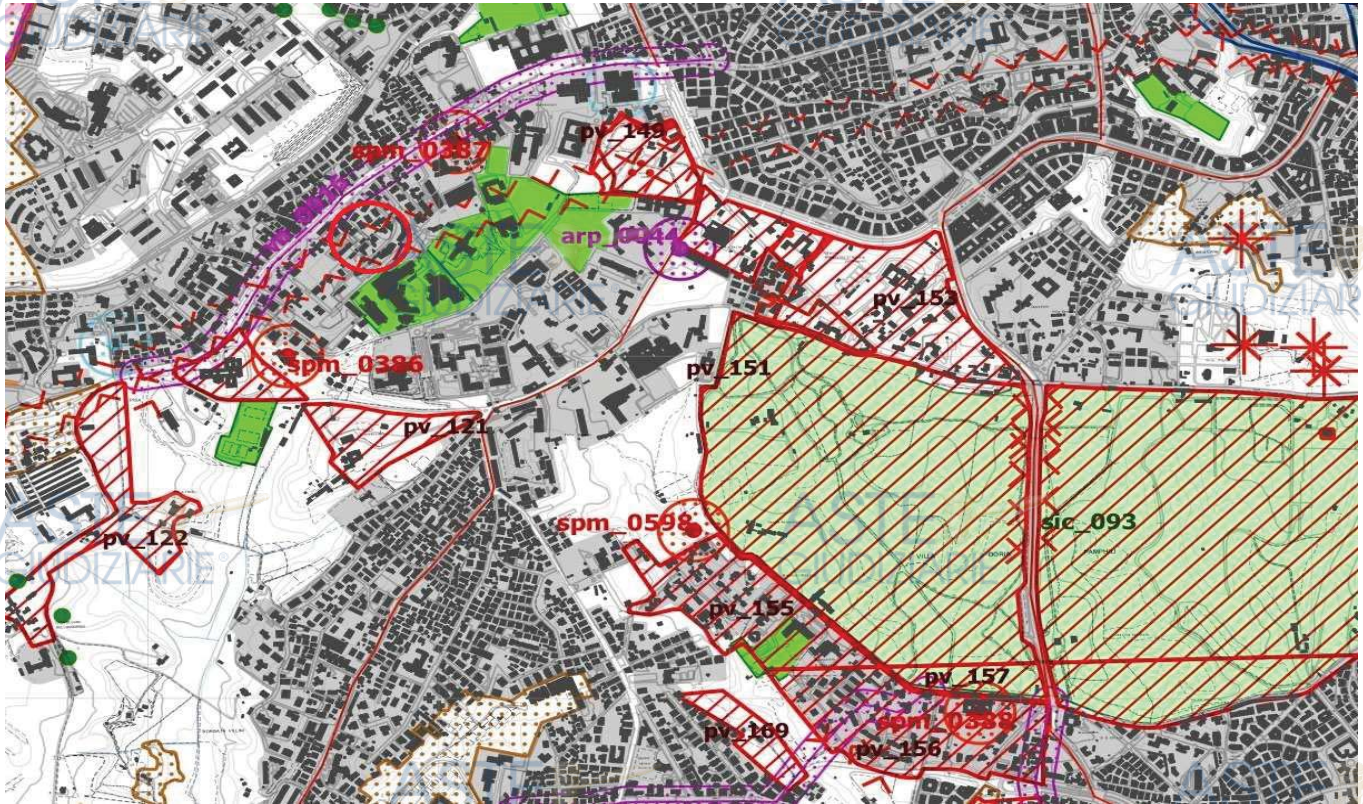


GIUDIZIARIE®



e località con valore





Stralcio Tav. C del P.T.P.R. (stralcio non in scala) = Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell’insediamento contemporaneo: Tessuto Urbano
Ambiti prioritari per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale: Percorsi panoramici.

REGOLARITÀ’ EDILIZIA

Il complesso edilizio, di cui le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è stato edificato previa demolizione di quanto esistente con Permesso di Costruire n.190/2017, prot. 130489, del 27.07.2017, previo progetto approvato prot. 179246 del 05.11.2015 e successiva variante in corso d’opera n. prot. CS/2020/67013 del 14.09.2020, con la modifica degli elaborati grafici presentati in data 11.02.2021 prot. CS/2021/0011785.

In data 18.02.2021 con prot. CS/2021/0013629 è stata inviata comunicazione per fine lavori.

Per il complesso edilizio non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Altresì, dal sopralluogo eseguito in data 06.05.2025 si è constatato la diversa distribuzione degli spazi interni relativa al **Villino interno 5**, per la realizzazione di una tramezzatura in forati tra il soggiorno e la cucina ed una superficie sopalcata aperta con scala in legno di collegamento.

Nel locale deposito, numero “1” risulta demolita la tramezzatura verso l’intercapedine adiacente, sostituita con pannellatura di legno, presupponendo un accorpamento della stessa all’unità immobiliare; altresì è stato realizzato un bagno, completo degli accessori, a servizio del locale, attualmente adibito ad uso ufficio della Società Esecutata senza alcun titolo edilizio legittimo; infissi interni in legno, esterni, lato Via dei Maffei, in pvc e pavimentazione con marmettoni in gres porcellanato 40x40 completano l’unità in esame.

Nel **Box auto, n. “3”** è stata demolita porzione di parete al fine di consentire l'accorpamento e/o l'utilizzo dell'intercapedine del fabbricato come deposito e/o aumento della superficie utile.

Nel **Box auto n. “A”** è stata demolita la muratura esistente per il collegamento della porzione di intercapedine ed il locale garage, con il conseguente ampliamento della superficie utile. Risulta predisposto un vano con la schematura degli impianti per la realizzazione di un servizio igienico a servizio del locale stesso.

Nella muratura esterna, lato rampa, è stato installato un portoncino di ingresso in luogo della originaria saracinesca basculante del box auto, infine è stato predisposto all'interno dell'intercapedine, un vano per la eventuale comunicazione con l'unità sovrastante; inoltre, tracce alle pareti, controsoffittatura e corrugati per canalizzazione elettrica presumono, una futura.

Per tutte quante le unità sopra descritte, andrà ripristinata la legittimità edilizia, con opere di demolizione di quanto illegittimamente eseguito sia per la consistenza che per la destinazione d'uso originaria di progetto.

Tale planimetrie catastali risultano allegate con la **lettera “B”**.

Per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari sopra descritte, si dovrà procedere con modalità e costi di intervento, per singola unità immobiliare, con la redazione e presentazione delle C.I.L.A. in sanatoria,

presso il Comune di Roma, XIII Municipio U.O.T., competente per territorio, e nuove variazioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, come di seguito:

Appartamento Interno 5

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	“ 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	“ 2.818,20
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	“ 10.000,00
Sommano un totale di	€ 14.179,60

Locale deposito n. 1

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	“ 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	“ 2.305,80
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	“ 8.000,00
Sommano un totale di	€ 11.667,04

Box auto n. 3

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	“ 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	“ 1.921,50
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	“ 1.500,00
Sommano un totale di	€ 4.782,74

Box auto n. A Piano S2

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	“ 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	“ 2.305,80
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	“ 7.000,00
Sommano un totale di	€ 10.667,04

'CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Per tale unità è stato redatta e presentato presso gli Uffici della Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica in data 15.09.2025 registrata con protocollo n. 311647 con validità fino al 15.09.2035; con tale certificazione si attesta quanto segue:

- Zona climatica “D”;
- Anno di costruzione 2021;
- Superficie utile riscaldata mq 59,82;
- Volume lordo riscaldato mc 276,91;
- Volume lordo raffrescato mc 0,00;
- Classe Energetica “F”
- Indice prestazione energetica non rinn. EPgl, nren 210.77 kWh/m2anno;
- Indice prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m2anno.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) viene allegato con la lettera “F”

Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalle certificazioni e/o dichiarazioni reperite e da notizie reperite in loco, si evince la funzionalità degli impianti idrico, termico e fognario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Con posta elettronica del 29 luglio 2025, previa precedente formale richiesta per posta elettronica del 28 luglio 2025, è stata trasmessa dall'amministratore pro-tempore, ***** , il rendiconto dello stato di insolvenza della Società Esecutata, nonché le quote millesimali di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto, alla data del presente elaborato peritale, per un totale pari ad € 8.710,00.

All'uopo si allega preventivo condominiale del 20.03.2025, con la lettera “D”

S T I M A / F O R M A Z I O N E L O T T I

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione delle singole unità immobiliari, come descritto nel pignoramento così descritte:

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 1278/2024 ha interessato il diritto di “... piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

- Appartamento (abitazione in villino), sub. 506, sito al piano terra e primo catastale (secondo livello rispetto alla quota stradale), realizzato su due livelli, distinto con l'int.5 (cinque), avente accesso da una “piazzetta condominiale” confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà condominiale, appartamento interno 6, distacco condominiale, salvo altri e migliori confini;
- Box auto n. 10, sub.520, con ingresso da Via dei Maffei, 44, piano S1, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, box auto sub .510, area di manovra, proprietà condominiale, intercapedine, salvo altri e migliori confini;
- Box auto ubicato in Roma, sub. 523, con ingresso da Via dei Maffei, 44, piano S1, distinto con il numero 3, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con area di manovra, proprietà condominiale sub. 514 (b.c.n.c.), intercapedine, e locale deposito sub. 524, salvo altri e migliori confini;
- Locale deposito ubicato in Roma, sub. 524, con ingresso da Via dei Maffei, 42-44, piano S1, distinto con il numero 1, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con area di manovra, intercapedine per due lati, rampa carrabile, box auto sub. 511, salvo altri e migliori confini;

All'atto del sopralluogo, tale locale risultava adibito, senza titolo edilizio legittimo ad uso ufficio;

- Box auto ubicato in Roma, sub. 527, con accesso sia dall'atrio da Via dei Maffei 42 che carrabile dalla rampa con accesso da Via dei Maffei 44, piano S2, distinto con l'interno A, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con atrio ingresso condominiale, Via dei Maffei, rampa carrabile ed intercapedine salvo altri e migliori confini;

All'atto del sopralluogo, tale locale risultava in corso di profonda trasformazione edilizio senza alcun titolo edilizio legittimo.

Per tutti i locali pertinenziali sopra descritti si è riscontrato un accorpamento illegittimo dei vani intercapedine adiacenti

Censite, rispettivamente, nel Catasto Fabbricato di Roma con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 422, particella 1177 sub. 506 (cat. A/7) – Appartamento (abitazione in villino);

Foglio 422, particella 1177 sub.520 (categ. C/6) – Box auto n. 10;

Foglio 422, particella 1177 sub.523 (categ. C/6) – Box auto n. 3;

Foglio 422, particella 1177 sub.524 (categ. C/2) – Locale deposito n. 1;

Foglio 422, particella 1177 sub.527 (categ. C/6) – Box auto n. A;

Foglio 422, particella 1175 (categ. F/1) – Ente Urbano.

Il complesso immobiliare in oggetto, avente accesso da Via dei Maffei, è costituito da due piani fuori terra dove sono ubicati le unità ad uso residenziale, costituiti da due corpi di fabbrica in elevazione, uniti da una piazzetta condominiale da cui si dipartono gli accessi alle unità abitative, per un totale di sette unità ad uso residenziale, e due piani entro terra dove sono ubicati i locali pertinenziali, box e cantine.

Via dei Maffei risulta strada privata a cui si accede da un cancello carrabile posto sulla Via Aurelia; percorrendo Via dei Maffei si notano vari edifici prevalentemente ad uso residenziale. Dal civico 42, mediante cancello pedonale e rampe di scale condominiali si accede alla piazzetta interna citata.

All'uopo si sottolinea come non siano stati rispettati i canoni per il superamento delle barriere architettoniche, come da normativa vigente di cui la Legge n. 13/1989, con varie rampe di scale a collegare l'accesso al piano stradale e la piazzetta condominiale, scale, altresì, prive di corrimano.

L'unità ad uso abitativo è munita di impianto termico autonomo con stufe in alluminio, con scale interne e rifiniture di buon pregio architettonico e di un buono stato di conservazione.

L'impianto di ascensore, che dalla strada, posta al livello del piano S1, porta alla piazzetta di accesso alle unità residenziali, non risultava in servizio, e da notizie assunte durante la fase di sopralluogo, si è constatato che tale deficienza ricorre di continuo.

Nonostante l'handicap di cui sopra, il complesso, nella sua interezza, presenta una buona ed originale forma architettonica tipo "borgo antico", così come l'area esterna con ampie zone a verde..

Il complesso edilizio risulta ben collegato, grazie alla viabilità della Via Aurelia, collegata da una fitta rete di trasporto pubblico e la vicina linea A della metropolitana, con le stazioni Cornelia e Valle Aurelia ed è ben servita da servizi di quartiere, sede del Municipio e Mercato coperto ed attività della grande distribuzione; oltre ad edifici ad uso residenziale, la zona presenta, sempre nelle immediate adiacenze, varie strutture ricettive uso turistico alberghiero, collegi ecclesiastici, case di cura e zone militari.

La struttura portante è in c.a. con intelaiatura di pilastri e travi; con tamponature e tramezzature interne in muratura di forati; i solai in latero cemento; il rivestimento è in tinteggiatura ed in buono stato di conservazione, così come le rifiniture, in generale, per gli esterni ed interni dell'intero complesso edilizio, la copertura è a tetto con falde inclinate.

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, risultano identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, esattamente in ditta

“*****”

*****”, con i seguenti identificativi e dati censuari, come appresso:

- Appartamento (Abitazione in villino) Interno 5

Foglio 422, particella 1177, subalterno 506, Via dei Maffei, 42, piano Terra e Primo, interno 5, zona censuaria 5, categ. A/7 – (abitazione in villini), cl. 5, consistenza vani 4, Superf. Catastale 92 mq Rendita Catastale €785,01;

- Box Auto “n. 10”

Foglio 422, particella 1177, subalterno 520, Via dei Maffei, 44, piano S1, interno 10, zona censuaria 5 categ. C/6 – Autorimesse, posti auto e scuderie, cl. 6, consistenza 27 mq, Superf. Catastale 29 mq Rendita

Catastale € 165,94

- Box Auto “n 3”

Foglio 422, particella 1177, subalterno 523, Via dei Maffei, 44, piano S1, interno 3, zona censuaria 5 categ. C/6 – Autorimesse, posti auto e scuderie, cl. 6, consistenza 22 mq, Superf. Catastale 25 mq Rendita Catastale € 135,21

- Locale deposito “1”

Foglio 422, particella 1177, subalterno 524, Via dei Maffei, 44, piano S1, interno 1, zona censuaria 5 categ. C/2 – Magazzini e Locali di deposito, cl. 2, consistenza 80 mq, Superf. Catastale 90 mq Rendita Catastale € 260,29

- Box Auto “A”

Foglio 422, particella 1177, subalterno 527, Via dei Maffei, 42- 44, piano S2, int. A, zona censuaria 5 categ. C/6 – Autorimesse, posti auto e scuderie, cl. 6, consistenza 65 mq, Superf. Catastale 71 mq Rendita Catastale € 399,48

- Ente Urbano

Foglio 422, particella 1175, Via dei Maffei, SNC, piano T, categ. F/1 – Ente Urbano, consistenza 104 mq

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo alla ***** *, così come dall'atto di compravendita a rogito notar Renato Carraffa di Roma rep. 80539/ 15361 del 11 ottobre 2017.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: “... *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, 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; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi antecedenti il periodo in esame presso siti internet di agenzie immobiliari specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione residenziale, moderatamente vivace, stante anche la riduzione del tasso di interesse stabilito dalla B.C.E. che ha consentito una graduale ripresa con una richiesta con concessione di mutui bancari ad un tasso conveniente, che ha consentito al mercato di riprendere una consistenza mobilità di trasferimenti; tale indagine ha consentito di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, nella zona adiacente, in vendita presso i citati siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili, per vendite di unità similari in zona adiacente.

Fascia/Zona: Periferica/AURELIO (Via di Val Cannuta)

Codice zona: D77 Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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	2600	3700	L	10,5	15,3	L
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	1800	2600	L	9,5	13,3	L
Ville e Villini	Normale	2400	3500	L	8,8	13	L
Box	Normale	1050	1500	L	6,5	9,5	L

Come primo riferimento si è ritenuto di considerare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per cespiti relativi alla zona di competenza.

Dall'analisi delle unità immobiliari in vendita di consistenza simile, in zona, estrapolati dai siti immobiliari, si è constatato, come il valore minimo, per abitazioni similari, abitazione in villini, come nel presente caso specifico, estrapolato dalla tabella O.M.I., per cui si sono analizzati cespiti di zona il cui prezzo richiesto oscilla tra **€ 3.000,00-3.600,00/mq** commerciale.

Considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto sia dalla consultazione dei valori O.M.I. che dal prezzo di vendita per unità di consistenza simile, in zone adiacenti, considerando, altresì, le negatività descritte in epigrafe, si ritiene equo valutare il cespite in esame **€ 3.400,00 /mq** commerciale riducendo a ca. 1/3 per le unità pertinenziali.

Pertanto all'abitazione in oggetto si potrà attribuire un valore non superiore ad **€ 3.400,00 x mq 89,55 = € 304.470,00** valore che si arrotonda ad **€ 304.400,00** (diconsi euro trecentoquattromilaquattrocento/00).

Per il box auto, numero 10, si ritiene di valutare il cespite € 1.050/mq, per cui si otterrà un valore **€ 1.150,00 x mq 14,67 = € 16.870,50** che si arrotonda ad **€ 17.000,00** (diconsi euro quindicimilaquattrocento/00).

Per il box auto, numero 3, si ritiene di valutare il cespite € 1.050/mq, per cui si otterrà un valore **€ 1.150,00 x mq 11,68 = € 13.432,00** che si arrotonda ad **€ 13.500,00** (diconsi euro dodicimiladuecento/00).

Per il box auto, lettera "A", si ritiene di valutare il cespite € 1.050/mq, per cui si otterrà un valore **€ 1.150,00 x mq 28,60 = € 30.820,00** che si arrotonda ad **€ 31.000,00** (diconsi euro trentamila/00).

Per il locale deposito, numero 1, si ritiene di valutare il cespite € 1.050/mq, per cui si otterrà un valore

€ 1.150,00 x mq 25,87 = € 29.750,50 che si arrotonda ad € 29.500,00
(diconsi euro ventisettemila/00).

Pertanto si avrà un totale di € 395.000,00 (diconsi euro trecentonovantacinquemila/00)

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo non sono stati riscontrati lesioni delle strutture e/o danni sia all'edificio che alle parti comuni, se non condizioni di cantierizzazione sospese, meglio descritte nel paragrafo "Stato Conservativo", per cui si è ritenuto di considerare **una riduzione pari al 5% del totale stimato.**

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" le unità immobiliari sono state riscontrate difformi al progetto di cui al titolo edilizio legittimo, per cui dovranno essere, nel caso di un successivo trasferimento, riportate allo stato legittimo stesso di progetto concesso e/o sanate presso il XIII Municipio U.O.T., competente per territorio, con prestazioni, sanzioni e costi di ripristino elencati, per singola unità immobiliare nel dettaglio, come di seguito:

Appartamento Interno 5

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	" 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	" 2.818,20
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	" 10.000,00
Sommano un totale di	€ 14.179,60

Locale deposito n. 1

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	" 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	" 2.305,80
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	" 8.000,00
Sommano un totale di	€ 11.667,04

Box auto n. 3

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	" 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	" 1.921,50
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	" 1.500,00
Sommano un totale di	€ 4.782,74



Box auto n. A Piano S2

Sanzione e diritti Comunali.....	€ 1.291,24
Diritti erariali (Catasto Fabbricati)	“ 70,00
Onorario professionale ed oneri fiscali e previdenziali	“ 2.305,80
Oneri edilizi per ripristino stato legittimo originario	“ 7.000,00
Sommano un totale di	€ 10.667,04

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione delle unità immobiliari in esame appartamento, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore ed oneri precedentemente individuati.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo risultavano occupati il villino sub. 506 e l'autorimessa sub. 520 dal Sig. ***** senza regolare contratto di locazione dichiarando che gli stessi immobili sarebbero stati rilasciati bonariamente entro 30 giorni, come eseguito e dichiarato nel verbale di immissione di possesso che si allega con la **lettera “E”**.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto dell'Esecutato, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Per le unità immobiliari in oggetto risultano attribuiti, come proprietà generale, mm. **93,69** per l'appartamento interno 5, mm **15,25** per il box numero 10, mm **12,84** per il box numero 3, mm **24,80** per il box lettera “A”, mm **32,68** per il locale deposito numero 1, e ad oggi risultano quote inevase, non pagate per un **importo totale pari ad € 8.710,00**, come si evince dall'estratto conto inviato dall'amministrazione del condominio Borghetto Levante di Via dei Maffei, 42-44, che si allega alla presente con la **lettera “D”**



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore totale di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 422, particella 1177, subalterni 506-520-523-524-527**, può essere così riassunto e quantificato:

Valore di mercato individuato totale	€	395.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi 5 %	€	19.400,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	41.296,42
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	8.710,00
Valore di mercato	€	325.593,58

che si arrotonda ad € 325.500,00 (diconsi Euro Trecentoventicinquemilacinquecento/00)

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento e dei locali pertinenziali. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato tutte le unità immobiliari, ivi compresa la posizione dell'edificio sul lotto di terreno.

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, 15 settembre 2025

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

Geom. Fausto Volponi



ELENCO DEGLI ALLEGATI



- A. Copia Atto di Acquisto a rogito del notaio Renato Carraffa di Bracciano (RM) del 11.10.2017, rep. 80539;
- B. Visure storiche e planimetrie catastali unità immobiliari, estratto di mappa;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria RR.II. a carico della *****/*****;
- D. Estratto conto Condominio;
- E. Verbale di immissione di possesso;
- F. Attestato di Prestazione Energetica.



SE D'ASTA
GIUDIZIARIE®
PENI

sto da ingresso, soggiorno,
gno, bagno e zona sop

no al piano
no primo,

bicato a Roma (RM),

ASTE GIUDIZIARIE®
i Maffei, 44, distinto co

Bene n. 4 – Post

categoria F1, posto al p

ASTE
GIUDIZIARIE®

difformi con le pla
descritte nel parag

...e con il progetto l
cui sono previsti oneri.

aggiunte e/o detrazioni a
ASTE GIUDIZIARIE®

idati **ASTE**  **GIUDIZIARIE®**

**“Stato Conservativo”
un totale pari ad**

na riduzione pari al 5%

C O N S I S T E N Z A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino Piano Terra	30,40 mq	41,21 mq	1,00	41,21 mq	2,70 h	T
Villino Piano Primo	29,40 mq	43,24 mq	1,00	43,24 mq		I
Terrazza	14,37 mq		0,30	4,31 mq		T
Giardino pensile	7,93 mq		0,10	0,79 mq		T
TOTALE				89,55 mq		
Box Int. 10	26,88 mq	29,35 mq	0,50	14,67 mq		S1
Box Int. 3	21,28 mq	23,37 mq	0,50	11,68 mq		S1
Locale deposito Int. 1	57,10 mq	64,67 mq	0,40	25,87mq		S1
Box Int. A	45,55 mq	57,20 mq	0,50	28,60 mq		S2
Totale superficie convenzionale:				Ca. 170,37 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Ca. 170,37 mq		

D A T I C A T A S T A L I

Catasto fabbricati (CF)											
Identificativi Catastali				Dati censuari							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	422	1177	506	5	A/7	5	4,5 vani	Mq 102 escluse aree scoperte Mq 94	€ 976,10	T	=
	422	1177	520	5	C/6	6	27 Mq	29 Mq	€ 110,63	S1	=
	422	1177	523	5	C/6	6	22 Mq	25 Mq	€ 135,21	S1	=
	422	1177	524	5	C/2	2	80 Mq	90 Mq	€ 260,29	S1	=
	422	1177	527	5	C/6	6	65 Mq	71 Mq	€ 399,48	S2	=
	422	1175			F1		104 mq				

V A L O R E B E N E

Valore di mercato € 325.000,00

(diconsi Euro Trecentoventicinquemilaqucento/00)