



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1290/2022 del R.G.E.

promossa da

**DEUTSCHE BANK S.p.A.**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1290/2022 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

In data 03/05/2023, 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 10/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via del Buon Ricovero 10, edificio D, interno 3, piano S1-T-1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche dell'immobile

#### VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA E BOX AUTO

Roma - Via del Buon Ricovero n.10, piano S1-T-1

Superficie commerciale: mq. 389,00

Superficie Utile residenziale: mq. 246,10

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: piano seminterrato, balcone, corti esclusive e box auto

#### CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento urbana: suburbana (zona "La Giustiniana")

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

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

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (parchi pubblici): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: villino

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: medio

#### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: villino a schiera

Destinazione d'uso piano seminterrato: cantina

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 1975

Epoca di ristrutturazione: sconosciuta

Numero piani: 2 fuori terra, 1 seminterrato

Cortili e spazi condominiali: presenti

Tipologia strutturale: cemento armato

Rivestimento esterno: intonaco

Qualità rifiniture: discreto esterno

Stato di manutenzione: sufficiente esterno



Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assenti  
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti  
Impianti tecnologici condominiali (energia alternativa): assenti  
Impianti tecnologici condominiali (altro): assenti

#### CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: S1-T-1  
Edificio: D  
Numero interno: 3  
Destinazione d'uso: abitazione  
Pertinenze esistenti: locali cantina, corti esclusive, locale caldaia, box auto  
Altezza interna prevalente: 3,00ml  
Numero servizi igienici: 4 (1 da rimuovere)  
Numero affacci: 2 esterni  
Esposizione: ovest - est  
Prospicienza: corte esclusiva  
Panoramicità: assente  
Luminosità: media  
Cucina abitabile: presente  
Ripostiglio: assente  
Distribuzione spazi interni: normale  
Qualità rifiniture: discreta  
Materiali di rivestimento pavimenti: marmo, legno e ceramica  
Materiali di rivestimento pareti: intonaco tintecciato, ceramica e carta da parati  
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia in apposito locale  
Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia in apposito locale  
Impianti tecnologici (condizionamento): presente  
Stato di manutenzione: mediocre - da effettuare manutenzione ordinaria e da verificare impianti.

#### CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media  
Offerta: media  
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "La Giustiniana", Municipio XV - Roma Capitale.  
Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio.  
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti.  
Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 750 metri dall'immobile oggetto di analisi.  
Scuola elementare a circa 950 metri, scuola media a circa 950 metri, ufficio postale a circa 1.200 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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via del Buon Ricovero 10, edificio D, interno 3, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 26.06.2023 (Allegato n.11), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Confini:

Villino, corte esclusiva e box auto confinanti nell'insieme con appartamento e box auto edificio D interno 2, stradina interna condominiale, distacco su Via Osvaldo Alasonatti, strada dei condomini degli edifici C e D, salvo altri e/o migliori confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali	246,10 mq	270,71 mq	1	270,71 mq	3,00 m	T-1
Cantina	135,50 mq	149,05 mq	0,5	74,53 mq	3,00 m	S1
Balcone scoperto	19,60 mq	19,60 mq	0,3	5,88 mq	3,00 m	T
Corte esclusiva	232,50 mq	232,50 mq	0,1	23,25 mq	0,00 m	T-S1
Autorimessa	26,50 mq	29,15 mq	0,5	14,57 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>388,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>388,94 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n.138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica). La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestando) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

#### A - VANI PRINCIPALI

- Ingresso: mq.16,80
- Soggiorno: mq.53,60
- Pranzo: mq.17,60
- Corridoio 1: mq.3,40
- Camera 1: mq.12,60
- Studio: mq.8,20
- Corridoio 2: mq.6,70
- Cucina (ora camera): mq.10,30
- Bagno 1: mq.6,20
- Disimpegno 1: mq.29,80
- Camera 2: mq.22,60
- Camera 3: mq.10,60
- Camera 4: mq.17,20
- Camera 5: mq.13,70
- Bagno 2: mq.10,40
- Bagno 3: mq.6,40

Totale Sup. Utile: mq.246,10

(calcolata al 100% ovvero  $246,10 \times 100\% = \text{mq.}246,10$ )

#### B - VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO

- Cantina 1 (ora soggiorno): mq.92,40
- Cantina 2 (ora camera): mq.10,80
- Disimpegno 2: mq.2,80
- Cantina 3 (ora cucina): mq.14,30

-Cantina 4 (ora dispensa): mq.6,50

-Cantina 5 (ora bagno): mq.8,70

Totale Sup. Utile: mq.135,50

(calcolata al 50% perché comunicante, ovvero  $135,50 \times 50\% =$  circa mq.67,80)

C - BALCONI, TERRAZZE E SIMILI

-Balcone: mq.19,60

Totale Sup. Utile: mq.19,60

(calcolata al 30% fino a mq.25,00 e al 10% per la quota eccedente, ovvero  $19,60 \times 30\% =$  circa mq.5,90)

D - AREA SCOPERTA O ASSIMILATA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

-Corte esclusiva 1: mq.179,00

-Corte esclusiva 2: mq.53,50

Totale Sup. Utile: mq.232,50

(calcolata al 10%, fino a mq.246,10 e al 2% per la quota eccedente, ovvero  $232,50 \times 10\% =$  circa mq.23,20)

E - VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DEI POSTI AUTO

-Autorimessa: mq.26,50

Totale Sup. Utile: mq.26,50

(calcolata al 50%, ovvero  $26,50 \times 50\% =$  circa mq.13,20)

F - INCIDENZA MURATURE

(calcolata al 10% di A+B+E, ovvero  $327,10 \times 10\% =$  circa mq.32,70)

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.389,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	18	7	6	A7	5	11 vani	370 mq	1931,55 €	S1-T-1	
	114	18	10	6	C6	10	30 mq	37 mq	88,31 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati, anche se è da rilevare il mancato inserimento in mappa del fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in oggetto. Si ritiene auspicabile e certamente percorribile la verifica da parte dell'amministrazione del condominio in oggetto della presentazione del tipo mappale all'epoca della denuncia delle unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare. In caso negativo si renderà necessaria la presentazione di un nuovo tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e

quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità: si sono rilevate infatti alcune modifiche apportate in particolare al piano seminterrato del villino consistenti nella modifica della distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo degli immobili corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.7). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente anche se appaiono segni di sfogliamento e distacco di intonaco in particolare in corrispondenza della corte esclusiva al piano terra lato Via Osvaldo Alasonatti.

Le finiture interne del villino sono di discreto livello qualitativo considerando il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è mediocre in quanto si sono rilevate diffuse macchie di umidità apparentemente risolte, segni di sfogliamento della tinteggiatura e parziali distacchi della carta da parati in diversi punti dell'abitazione, nonché segni di deterioramento degli infissi e dei serramenti esterni in legno. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria e di adeguamento degli impianti in particolare per lo spostamento della cucina dal piano seminterrato al piano terra.

Lo stato di conservazione dell'autorimessa è mediocre. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

Oltre agli ampi spazi sistemati a verde e/o pavimentati si segnalano fra le ulteriori proprietà comuni condominiali l'appartamento del portiere e l'abitacolo di guardiania, attualmente occupati dallo stesso portiere.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita ed esaminata presso gli Uffici, risulta che gli immobili oggetto di perizia non sono sottoposti ad alcuno dei vincoli sopra elencati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, settore nord-ovest della città, zona "La Giustiniana".

Il fabbricato è ubicato in una vasta area costituita a comprensorio delimitato da recinzione e comprendente anche altri edifici. Il comprensorio è caratterizzato dalla presenza di aree verdi ben curate e da una viabilità interna sia carrabile che pedonale. Al comprensorio si accede attraverso l'ingresso principale che avviene da Via del Buon Ricovero n.10, lungo Via della Giustiniana ed in prossimità della Via Cassia. Attraverso una

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

viabilità interna al comprensorio, si raggiunge l'edificio D di cui fanno parte gli immobili in esame (Allegato n.7 - foto n.01 e n.02). Si tratta di edificio costituito da un unico corpo di fabbrica della tipologia villino a schiera composto da tre unità abitative. Il fabbricato si compone di due piani fuori terra adibiti ad uso residenziale ed un piano seminterrato adibito ad uso non residenziale. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente intorno alla metà degli anni '70 salvo ulteriori modifiche negli anni successivi. La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate non praticabile rivestite con tegole in laterizio.

La tamponatura delle murature esterne è finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo ocra con frontalini balconi e tetto di copertura finiti ad intonaco tinteggiato sul colore grigio chiaro. I parapetti dei balconi sono parzialmente costituiti da struttura prefabbricata in metallo a motivi geometrici tinteggiata sul colore nero (Allegato n.7 - foto n.03 e n.04). Le finiture esterne del fabbricato sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente anche se appaiono segni di sfogliamento e distacco di intonaco in particolare in corrispondenza della corte esclusiva al piano terra lato Via Osvaldo Alasonatti.

Villino e corte esclusiva - caratteristiche interne: Al villino di cui alla presente relazione si accede da Via del Buon Ricovero n.10 attraverso un cancello carrabile che dà accesso ad un'ampia corte interna comune, costituita da spazi a verde e strade pavimentate, che a loro volta danno accesso alle singole unità immobiliari. Il villino è posizionato alla testata del lato nord dell'edificio D e vi si accede sia da una delle strade suddette, tramite cancello in metallo posizionato nella corte esclusiva al piano terra, sia sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso carrabile da Via Osvaldo Alasonatti, tramite cancelletto in metallo posizionato nella corte esclusiva al piano seminterrato (Allegato n.7 - foto n.05 e n.06).

Il villino a schiera ad uso abitazione visitato, composto da piano seminterrato, terra e primo, è circondato da una corte esclusiva, in gran parte pavimentata, al piano terra e da un'ulteriore corte esclusiva, in gran parte a verde, al piano seminterrato, sul quale affacciano tutti gli ambienti e dal quale si accede all'interno dell'unità abitativa composta al piano terra da un ampio ingresso che dà accesso, da una parte ad un ampio soggiorno e ad un corridoio che a sua volta conduce ad una camera e ad uno studio, da un'altra ad un ulteriore corridoio che a sua volta conduce al pranzo, ad un'ulteriore camera, ad un bagno ed alla corte esclusiva pavimentata di cui sopra; dal soggiorno e dal pranzo è possibile inoltre accedere ad un balcone che affaccia sulla corte esclusiva a verde del piano seminterrato. Dall'ingresso al piano terra, tramite scala di collegamento interna, si accede al piano primo composto da un ampio disimpegno che dà accesso a quattro camere e due bagni. Da uno dei due corridoi al piano terra, tramite scala di collegamento interna, si accede al piano seminterrato composto da un ampio soggiorno che dà accesso, da una parte ad un disimpegno che a sua volta conduce alla cucina con dispensa, al box auto e ad un bagno, da un'altra ad una camera; dal soggiorno è possibile accedere alla corte esclusiva a verde di cui sopra che a sua volta dà accesso al locale caldaia.

PIANO T - La pavimentazione dell'ingresso è in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia nel formato grande rettangolare; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone a superficie rugosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.07). La pavimentazione del soggiorno è in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia nel formato grande rettangolare; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone a superficie rugosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.08). La pavimentazione del pranzo è in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia nel formato grande rettangolare; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore verde a superficie rugosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.09). La pavimentazione del corridoio 1 è in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia nel formato grande rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.10). La pavimentazione della camera 1 è in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia nel formato grande rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.11). La pavimentazione dello studio è in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia nel formato grande rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco

tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.12). La pavimentazione del corridoio 2 è in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia nel formato grande rettangolare; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone a superficie rugosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.13). La pavimentazione della cucina da ripristinare (ad oggi uso camera) è in ceramica sul colore rosso a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore bianco con cornice a motivi floreali a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.14). La pavimentazione del bagno 1 è in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.15). Esternamente come detto è presente vasta corte esclusiva prevalentemente con pavimentazione in ceramica sul colore marrone effetto sfumato a superficie rugosa nel formato piccolo rettangolare o quadrato (Allegato n.7 – foto n.16). Dal soggiorno e dal pranzo è inoltre possibile accedere ad un balcone con pavimentazione in ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa scuro sfumato a superficie rugosa nel formato medio rettangolare (Allegato n.7 – foto n.17).

Gli ambienti del piano terra hanno un'altezza interna prevalente di 3,00ml circa e godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento.

PIANO 1 – Dall'ingresso al piano terra è possibile accedere al piano primo tramite una scala con struttura in muratura e gradini rivestiti in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia (Allegato n.7 – foto n.18). La pavimentazione del disimpegno è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a spina di pesce; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone a superficie rugosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.19). La pavimentazione della camera 2 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a spina di pesce; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.20). La pavimentazione della camera 3 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a spina di pesce; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.21). La pavimentazione della camera 4 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a spina di pesce; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.22). La pavimentazione della camera 5 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a spina di pesce; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.23). La pavimentazione del bagno 2 è in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore giallo ocra o marrone chiaro con cornice a motivi floreali 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.7 – foto n.24).

La pavimentazione del bagno 3 è in ceramica effetto legno sul colore marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco e verde a motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato grande rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 – foto n.25).

Gli ambienti del piano primo hanno un'altezza interna variabile da 2,10ml a 3,10ml circa e godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento.

PIANO S1 – Dal corridoio 2 al piano terra è possibile accedere al piano primo seminterrato tramite una scala con struttura in muratura e gradini rivestiti in marmo sul colore rosso con venature sul colore bianco o grigio a superficie liscia (Allegato n.7 – foto n.26). La pavimentazione del locale cantina 1 (ad oggi uso soggiorno) è in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone scuro sfumato a superficie rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è parzialmente finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco e parzialmente finito con controsoffitto in cartongesso (Allegato n.7 –

foto n.27). La pavimentazione del locale cantina 2 (ad oggi uso camera) è in ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa scuro sfumato a superficie rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.28). La pavimentazione del disimpegno 2 è in ceramica sul colore rosso a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.29). La pavimentazione del locale cantina 3 (ad oggi uso cucina) è in ceramica sul colore rosso a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore bianco a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.30). La pavimentazione del locale cantina 4 (ad oggi uso dispensa) è in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone scuro sfumato a superficie rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.31). La pavimentazione del locale cantina 5 (ad oggi uso bagno) è in ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa scuro sfumato a superficie rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro sfumato a superficie rugosa nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.32). Dal locale 1 e dal locale 2 è possibile accedere ad un'ulteriore corte esclusiva prevalentemente sistemata a verde che a sua volta dà accesso al locale caldaia (Allegato n.7 - foto n.33 e n.34).

Gli ambienti del piano seminterrato hanno un'altezza interna prevalente di 3,00ml circa e godono di un mediocre livello di luminosità, a causa delle sfavorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento.

Come illustrato in precedenza è da prevedersi per tutti i locali al piano seminterrato il ripristino della destinazione d'uso non residenziale in quanto nelle domande di condono di cui sopra è prevista tale destinazione d'uso ed inoltre la maggior parte degli ambienti non avrebbero le condizioni necessarie e sufficienti per ottenere il rilascio della certificazione di agibilità. Pertanto i suddetti locali saranno considerati come locali accessori non residenziali.

L'immobile ha due lati di esposizione: ovest ed est.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti, apparentemente originari, sono in legno senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento, apparentemente originario, è costituito da tapparelle in pvc sul colore marrone chiaro, in sufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato, lasciate al naturale, in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e del gas per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità (se esistenti), risultano in sufficienti condizioni e funzionanti. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia posizionata in apposito locale al piano seminterrato. E' presente inoltre impianto di condizionamento costituito da n.4 split interni e relative unità esterne posizionati nel pranzo al piano terra e nelle camere al piano primo. Da rilevare la presenza di impianto citofonico e antenna, sia terrestre che satellitare.

Le finiture interne del villino sono di discreto livello qualitativo considerando il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è mediocre in quanto si sono rilevate diffuse macchie di umidità apparentemente risolte, segni di sfogliamento della tinteggiatura e parziali distacchi della carta da parati in diversi punti dell'abitazione, nonché segni di deterioramento degli infissi e dei serramenti esterni in legno. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria e di adeguamento degli impianti in particolare per lo spostamento della cucina dal piano seminterrato al piano terra.

Box auto - caratteristiche interne: Il box auto visitato (attualmente ad uso cantina), posto al piano seminterrato del fabbricato, si compone di un vasto ambiente di forma rettangolare di dimensioni 8,85ml (profondità) x 3,10ml (larghezza) circa a cui si accede tramite cancello carrabile comandato elettricamente su Via Osvaldo Alasonatti e successiva strada interna condominiale attraverso una serranda in lamiera di acciaio zincata. E' presente inoltre accesso pedonale al box auto anche da porta interna al villino in corrispondenza del disimpegno 2. La pavimentazione è in ceramica sul colore rosso a superficie liscia nel formato piccolo

rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.35 e n.36). L'autorimessa ha un'altezza interna di 3,00m circa e risulta allacciata alla rete elettrica.

Lo stato di conservazione dell'autorimessa è mediocre. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto dell'accesso in data 19.07.2023 insieme al custode designato, Avv. Aldo Cimmino, come si evince dal relativo verbale di sopralluogo (Allegato n.5), si è riscontrata la presenza del Sig.\*\*\*, debitore esecutato. Dalle dichiarazioni rilasciate dal suddetto il compendio immobiliare risultava nella disponibilità del medesimo, ma da successivi accertamenti si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione. Pertanto allo stato attuale il compendio immobiliare risulta locato in forza di contratto registrato in data 28.11.2022, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, tra \*\*\* il \*\*\* , codice fiscale \*\*\* , come locatore, e la Sig.ra \*\*\*

L'affitto aveva la durata di sei anni a partire dal 15.11.2022 con termine 15.11.2028 con rinnovo di ulteriori sei anni salvo disdetta da formalizzare almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato n.5). Pertanto allo stato attuale il compendio immobiliare risulterebbe locato almeno sino alla scadenza del contratto fissata il 15.11.2028 e sarebbe opponibile alla procedura esecutiva. Tuttavia si è rilevato che il canone corrisposto, pari ad € 1.000,00 mensili, appare evidentemente inadeguato al valore del compendio immobiliare. Dalle valutazioni effettuate successivamente dal sottoscritto appare infatti congruo un canone di locazione alla data del pignoramento pari ad almeno € 3.000,00 mensili configurandosi per il compendio immobiliare in oggetto un contratto di locazione a canone palesemente vile, essendo quello corrisposto inferiore di 1/3 al giusto prezzo. Infatti € 1.000,00 < € 2.000,00 (66,66% giusto prezzo del canone pari ad € 3.000,00). Pertanto si ritiene utile determinare il valore di mercato dell'immobile secondo due casi, uno in cui non si terrà conto del contratto di locazione in quanto da ritenersi non opponibile all'acquirente per viltà del canone pattuito, l'altro in cui si terrà conto del contratto di locazione in quanto da ritenersi opponibile all'acquirente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

-Anteriormente al ventennio i beni risultano intestati in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a \*\*\*

per atto di compravendita a rogito del notaio PAPI Vincenzo di Roma (RM) del 10.02.1978, registrato e trascritto a Roma 1 in data 02.03.1978 al n.12520 di formalità, dalla società \*\*\* (Allegato n.3);

-Ad oggi i beni risultano intestati in proprietà per la quota di 1/1 a \*\*\*

per atto di compravendita a rogito del notaio CORDASCO Pasquale di Roma (RM) del 17.05.2007, registrato e trascritto a Roma 1 in data 26.05.2007 al n.35069 di formalità, da \*\*\* sopra specificati (Allegato n.4).

Si rileva come ad oggi tale passaggio non risulti nella visura storica per immobile evidentemente per un mancato allineamento fra i dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari e quelli dei Servizi Catastali.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 26/05/2007  
Reg. gen. 98747 - Reg. part. 24415  
Quota: 1/1  
Importo: € 810.000,00  
A favore di DEUTSCHE BANK S.p.A.
- **ipoteca legale** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Roma il 13/10/2016  
Reg. gen. 113286 - Reg. part. 19753  
Quota: 1/1  
Importo: € 338.350,34  
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.  
Contro \*\*\*

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 19/01/2023  
Reg. gen. 6570 - Reg. part. 4602  
Quota: 1/1  
A favore di DEUTSCHE BANK S.p.A.

## 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, gli immobili ricadono in zona – Sistema ambientale – Aree naturali protette – Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano – regolata dall'art.69 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.9).

Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio XV comprendente l'area di sedime del fabbricato in oggetto, l'Area Naturale protetta denominata "Parco Regionale di Veio".

Relativamente alla Rete ecologica, il fabbricato ricade in zona Struttura della rete ecologica – Componente primaria (A) e in zona Sistema ambientale – Parchi e riserve – Aree protette: parchi regionali istituiti e Tenuta di Castel Porziano (Allegato n.9).

Relativamente alla Carta per la qualità, il fabbricato ricade in zona Preesistenze archeologico - monumentali – Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo – gli immobili ricadono in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – gli immobili ricadono in zona lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e di interesse archeologico. Inoltre riguardo Ricognizione delle aree tutelate per legge – gli immobili ricadono in zona lettera f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo – gli immobili ricadono in zona Tessuto urbano (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – gli immobili ricadono in zona priva di indicazioni (Allegato n.9).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, settore nord-ovest della città, zona "La Giustiniana".

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1285 (protocollo n.19682/73) rilasciata dal Comune di Roma il 28.11.1973 (Allegato n.8).

Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto è stata fatta richiesta di accesso agli atti per la visura del fascicolo relativo alla Licenza Edilizia di cui sopra di cui sopra presso il competente Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Dal confronto tra la documentazione allegata al fascicolo di cui sopra e lo stato attuale dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse diverse difformità: in particolare il complesso immobiliare, costituito da due fabbricati composti da diverse unità a schiera, è stato infatti realizzato con sostanziali modifiche planimetriche e volumetriche rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali, come illustrato di seguito.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità per il fabbricato in oggetto. Il fabbricato risulta allacciato alle rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore.

Sarà cura dell'aggiudicatario presentare, successivamente all'eventuale regolarizzazione urbanistico - edilizia di cui di seguito, la Segnalazione Certificata di Agibilità.

La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva dei diritti di segreteria, l'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici può essere ipotizzata in circa € 2.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.



Opere interne eseguite senza titolo - Come già evidenziato tra la planimetria oggetto di Licenza Edilizia presente in banca dati e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sostanzialmente conforme alla planimetria catastale agli atti, sono emerse diverse difformità. Si è rilevato infatti:

1.DIFFORMITA' 1: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto della presente relazione, facente parte di un complesso di case a schiera composto anche da un altro fabbricato attiguo apparentemente identico, è stato costruito con sostanziali difformità planimetriche e volumetriche rispetto a quanto autorizzato. Tali modifiche hanno apportato una variazione della superficie e dei volumi residenziali assentiti, nonché una modifica dei prospetti esterni;

2.DIFFORMITA' 2: Il piano seminterrato del villino in particolare è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti ed il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale. Tali modifiche hanno apportato una variazione della superficie e dei volumi residenziali, ma non una modifica dei prospetti esterni.

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 presente in banca dati 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 eventuale domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso:

1.DIFFORMITA' 1 (PROBABILMENTE SANABILE): Intervento con variazioni essenziali dal progetto approvato. Relativamente alla costruzione del fabbricato con sostanziali difformità planimetriche e volumetriche rispetto a quanto autorizzato può ritenersi probabilmente sanabile in quanto, da successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono Edilizio, sono state presentate per il complesso residenziale in Via del Buon Ricovero n.10 numerose Domande di Condono ai sensi della Legge n.47/1985 (protocollo n.86/40348/1 - n.86/40348/2 - n.86/40348/3 - n.86/40349/1 - n.86/40349/1 - n.86/40349/2 - n.86/40350/0 - n.86/40351/1 - n.86/40351/2 - n.86/40352/1 - n.86/40352/2 - n.86/40353/1 - n.86/40353/2 - n.86/40354/1 - n.86/40354/2 - n.86/40355/0 - n.86/40356/0) per la maggior parte con richiedente società

ed ancora in fase istruttoria. E' stato fissato un appuntamento presso il competente Ufficio Condono Edilizio per chiarimenti su richiedente e relative unità immobiliari per il giorno 03.10.2023 con esito negativo in quanto la documentazione presentata risulta nella maggior parte incompleta e soprattutto priva di indicazioni sulle unità immobiliari di riferimento. Successivamente si sono richieste informazioni presso la medesima società

ed è stato fissato un appuntamento con tecnico incaricato dalla medesima società per le opportune verifiche per il giorno 23.10.2023. Come già rilevato presso l'Ufficio Condono Edilizio ed evidenziato anche dal tecnico incaricato dalla suddetta società si è rilevato che la documentazione presentata è



estremamente frammentata ed incompleta in quanto le singole domande di condono non sono necessariamente riferite ad un'unica unità immobiliare. Si concorda con quanto rilevato dal tecnico stesso che si renderebbe necessaria una revisione globale di tutte le domande di condono e delle relative superfici e cubature richieste per una sanatoria generale di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso della quale lo stesso tecnico si stava occupando. Dalle informazioni ricevute sembrerebbe che le superfici e cubature richieste con le domande di condono di cui sopra siano sufficienti a sanare tutti gli immobili costituenti il fabbricato modificato, quindi anche le unità immobiliari oggetto della presente relazione. Ad ogni modo ad oggi non è determinabile con sicurezza né l'eventuale rilascio di Concessione in Sanatoria (a giudizio del sottoscritto probabile), né le eventuali ulteriori spese per il rilascio della medesima;

**2.DIFFORMITA' 2 (PARZIALMENTE SANABILE CON SANZIONE):** Intervento con parziali difformità. Relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni in particolare al piano seminterrato, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti, con variazione della superficie e dei volumi residenziali, ma non dei prospetti esterni, questa è da ritenersi sanabile per quanto riguarda la diversa distribuzione interna e non sanabile per quanto riguarda la variazione di destinazione d'uso. Da prevedersi pertanto al piano seminterrato il ripristino della destinazione d'uso non residenziale.

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

**1.DIFFORMITA' 1:** Ai fini della sanabilità della difformità relativa alla costruzione del fabbricato con sostanziali difformità planimetriche e volumetriche rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia n.1287 del 28.11.1973, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento facendo riferimento alle Domande di Condono di cui sopra ed alla relativa normativa di riferimento. Malgrado si ritenga che la difformità sia probabilmente sanabile, si terrà conto nel giudizio di stima di eventuali ulteriori spese relative a oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria nonché della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e dell'eventuale diniego alla domanda di cui sopra mediante opportuno coefficiente riduttivo;

**2.DIFFORMITA' 2:** Per la sanatoria delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni in particolare al piano seminterrato, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti, la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo. Il costo della sanzione applicata dal Comune e dei diritti di segreteria pari a circa € 1.250,00.

L'attività di un professionista abilitato per l'accesso alle Domande di Condono di cui sopra e la verifica delle successive fasi sino al rilascio della eventuale Concessione in Sanatoria relativamente alla DIFFORMITA' 1 e per la pratica relativa alla DIFFORMITA' 2, con la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici compresa la variazione catastale, può variare da € 2.000,00 ad € 3.000,00 al lordo delle imposte considerando la complessità di accesso agli atti e di lavorazioni in particolare relativamente alla DIFFORMITA' 1.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione degli immobili in oggetto si attesta su circa € 1.250,00 per sanzioni e diritti di segreteria ed € 2.500,00 per l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Amministrazione Condominio Via del Buon Ricovero, 10 – La gestione del Condominio è al momento affidata al Sig.\*\*\*, indirizzo di posta elettronica non certificata:\*\*\*

Da informazioni ricevute dall'amministratore di cui sopra in data 07.12.2023 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale del compendio immobiliare in esame, pari a 88,94 su 1.000,000 (Tabella A – Proprietà) ed a 88,94 su 1.000,000 (Tabella B – Portierato), ammontano a circa € 5.700,00 annuali. Da informazioni ricevute il condomino è in regola con i pagamenti. 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).

Oltre agli ampi spazi sistemati a verde e/o pavimentati si segnalano fra le ulteriori proprietà comuni condominiali l'appartamento del portiere e l'abitacolo di guardiania, attualmente occupati dallo stesso portiere.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere un villino a schiera ad uso abitazione di grande superficie 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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via del Buon Ricovero 10, edificio D, interno 3, piano S1-T-1 Scheda sintetica riepilogativa delle caratteristiche dell'immobile VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA E BOX AUTO Roma – Via del Buon Ricovero n.10, piano S1-T-1 Superficie commerciale: mq. 389,00 Superficie Utile residenziale: mq. 246,10 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: piano seminterrato, balcone, corti esclusive e box auto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento urbana: suburbana (zona "La Giustiniana") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parchi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione d'uso piano seminterrato: cantina Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1975 Epoca di ristrutturazione: sconosciuta Numero piani: 2 fuori terra, 1 seminterrato Cortili e spazi condominiali: presenti Tipologia strutturale: cemento armato Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: discreto esterno Stato di manutenzione: sufficiente esterno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti tecnologici condominiali (energia alternativa): assenti Impianti tecnologici condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S1-T-1 Edificio: D Numero interno: 3 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locali cantina, corti esclusive, locale caldaia, box auto Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: 4 (1 da rimuovere) Numero affacci: 2 esterni Esposizione: ovest - est Prospicienza: corte esclusiva Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: normale Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: marmo, legno e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco tintecciato, ceramica e carta da parati Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti

tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia in apposito locale Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia in apposito locale Impianti tecnologici (condizionamento): presente Stato di manutenzione: mediocre - da effettuare manutenzione ordinaria e da verificare impianti. CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "La Giustiniana", Municipio XV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 750 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola elementare a circa 950 metri, scuola media a circa 950 metri, ufficio postale a circa 1.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 18, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 114, Part. 18, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 577.000,00

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia 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;

sia il metodo di stima "analitico" ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di un VILLINO A SCHIERA ad uso abitazione con corte esclusiva e di un BOX AUTO posti al piano seminterrato, terra e primo, di un fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, settore nord-ovest della città, zona "La Giustiniana".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 - Semestre 1 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

-per Villini con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI) - codice zona E24 il prezzo oscilla da 1.700,00 €/mq a 2.550,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.125,00 €/mq

-per Villini con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 7,00/mq ad un massimo di € 10,50/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VL1 = 8,75 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.10) hanno rilevato nel mese di Dicembre 2023 quanto segue:

-per Villini in zona CASSIA - LA GIUSTINIANA - VIA ITALO PICCAGLI il prezzo oscilla da 1.459,00 €/mq a 2.235,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 1.847,00 €/mq

-per Villini i valori della locazione vanno da un minimo di € 5,99/mq ad un massimo di € 9,16/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VL2 = 7,58 €/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 (Allegato n.10), e detratta una percentuale del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio VM3 = (990.000,00/450) x 90% = circa 1.980,00 €/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 su menzionate:

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

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 1.984,00 \text{ €/mq}$$

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

CONTESTO - LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO:

-Buona (+5%)

CONTESTO - PREGIO FABBRICATO:

-Discreto (0%)

PIANO:

-Ininfluyente per la tipologia in esame (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

-Sufficiente esterno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

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

LUMINOSITA':

-Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

-Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

-Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo  $1.984,00 + 5\% = \text{circa } 2.083,00 \text{ €/mq}$ . Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 389,00 fornisce il seguente valore:

$$\text{€ } 2.083,00 \times \text{mq.} 389,00 = \text{totale circa Euro } 810.000,00.$$

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione del compendio immobiliare in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro 810.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

$$\text{Euro } 810.000,00 = (\text{euro ottocentodiecimila}/00).$$

Metodo analitico - La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$ , in cui:

$V_i$  = Valore immobile

$C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) il cui valore al mq si ottiene come fatto precedentemente dalla media dei valori di locazione riscontrati:

$$VL = (VL1 + VL2) / 2 + 5\% = \text{circa } 8,57 \text{ €/mq}$$

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;

- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza, per il tipo di immobile in esame, oscilla da una percentuale minima del 2% (costruzioni di lusso) ad una massima del 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi), scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Tot. superficie commerciale immobile:

mq. 389,00

Reddito annuo per rendimento presunto:

$(8,57 \text{ €/mq.} \times 389,00 \text{ mq.}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 40.004,76$

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 4.000,47

Saggio di capitalizzazione applicato = 4%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile =  $(\text{€ } 40.004,76 - \text{€ } 4.000,47) / 0,04 = \text{circa € } 900.000,00$

Valutazione immobile con metodo analitico:

Euro 900.000,00 = (euro novecentomila/00).

Operando la media dei due valori si ottiene:

$(\text{€ } 810.000,00 + \text{€ } 900.000,00) / 2 = \text{€ } 855.000,00$

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente ai costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità pari ad € 2.000,00, ai costi per regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 1.250,00 per sanzioni e diritti di segreteria ed € 2.500,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista, nonché ai costi per la compilazione e deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) pari ad € 250,00. Avremo pertanto:

$(\text{€ } 855.000,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 1.250,00 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 250,00) = \text{€ } 849.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 849.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, in questo caso incrementato di un ulteriore 10% tenendo conto in particolare delle eventuali ulteriori spese relative ad oblazioni, oneri concessori, diritti di segreteria, della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e del procedimento ancora in fase istruttoria, nonché dell'eventuale diniego alla richiesta di sanatoria di cui sopra con fiscalizzazione dell'abuso relativamente alla DIFFORMITA' 1, si ottiene il seguente valore:

$\text{€ } 849.000,00 \times 0,80 = \text{arrotondato € } 679.000,00$

VALORE STIMATO DI MERCATO (IMMOBILE LIBERO) = € 679.000,00

Come già accennato si ritiene utile, ai fini delle valutazioni in merito alla opponibilità o meno all'acquirente del contratto di locazione in essere per viltà del canone pattuito, effettuare anche una valutazione del valore di mercato dell'immobile considerando il contratto di locazione come opponibile all'acquirente. Nel caso in esame, tenendo conto della durata residua del contratto, con scadenza il 15.11.2028, e dell'importo corrisposto allo stato attuale, decisamente più basso di quanto rilevato dalle analisi di mercato effettuate, si ritiene che sia equa una decurtazione pari al 15% del valore stimato di cui sopra. Avremo quindi:

€ 679.000,00 \* 0.85 = arrotondato € 577.000,00

VALORE STIMATO DI MERCATO (IMMOBILE LOCATO) = € 577.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via del Buon Ricovero 10, edificio D, interno 3, piano S1-T-1	388,94 mq	1.483,52 €/mq	€ 577.000,00	100,00%	€ 577.000,00
				Valore di stima:	€ 577.000,00

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.

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

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via del Buon Ricovero 10, edificio D, interno 3, piano S1-T-1  
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche dell'immobile VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA E BOX AUTO Roma - Via del Buon Ricovero n.10, piano S1-T-1 Superficie commerciale: mq. 389,00 Superficie Utile residenziale: mq. 246,10 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: piano seminterrato, balcone, corti esclusive e box auto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento urbana: suburbana (zona "La Giustiniana") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parchi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione d'uso piano seminterrato: cantina Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1975 Epoca di ristrutturazione: sconosciuta Numero piani: 2 fuori terra, 1 seminterrato Cortili e spazi condominiali: presenti Tipologia strutturale: cemento armato Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: discreto esterno Stato di manutenzione: sufficiente esterno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti tecnologici condominiali (energia alternativa): assenti Impianti tecnologici condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S1-T-1 Edificio: D Numero interno: 3 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locali cantina, corti esclusive, locale caldaia, box auto Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: 4 (1 da rimuovere) Numero affacci: 2 esterni Esposizione: ovest - est Prospicenza: corte esclusiva Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: normale Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: marmo, legno e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica e carta da parati Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia in apposito locale Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia in apposito locale Impianti tecnologici (condizionamento): presente Stato di manutenzione: mediocre - da effettuare manutenzione ordinaria e da verificare impianti. CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "La Giustiniana", Municipio XV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 750 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola elementare a circa 950 metri, scuola media a circa 950 metri, ufficio postale a circa 1.200 metri  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 18, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 114, Part. 18, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6  
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, gli immobili ricadono in zona - Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano - regolata dall'art.69 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.9). Il P.R.G. vigente individua nel territorio del

Municipio XV comprendente l'area di sedime del fabbricato in oggetto, l'Area Naturale protetta denominata "Parco Regionale di Veio". Relativamente alla Rete ecologica, il fabbricato ricade in zona Struttura della rete ecologica - Componente primaria (A) e in zona Sistema ambientale - Parchi e riserve - Aree protette: parchi regionali istituiti e Tenuta di Castel Porziano (Allegato n.9). Relativamente alla Carta per la qualità, il fabbricato ricade in zona Preesistenze archeologico - monumentali - Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo - gli immobili ricadono in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - gli immobili ricadono in zona lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e di interesse archeologico. Inoltre riguardo Ricognizione delle aree tutelate per legge - gli immobili ricadono in zona lettera f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - gli immobili ricadono in zona Tessuto urbano (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - gli immobili ricadono in zona priva di indicazioni (Allegato n.9).



LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via del Buon Ricovero 10, edificio D, interno 3, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 18, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 114, Part. 18, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	388,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente anche se appaiono segni di sfogliamento e distacco di intonaco in particolare in corrispondenza della corte esclusiva al piano terra lato Via Osvaldo Alasonatti. Le finiture interne del villino sono di discreto livello qualitativo considerando il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è mediocre in quanto si sono rilevate diffuse macchie di umidità apparentemente risolte, segni di sfogliamento della tinteggiatura e parziali distacchi della carta da parati in diversi punti dell'abitazione, nonché segni di deterioramento degli infissi e dei serramenti esterni in legno. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria e di adeguamento degli impianti in particolare per lo spostamento della cucina dal piano seminterrato al piano terra. Lo stato di conservazione dell'autorimessa è mediocre. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche dell'immobile VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA E BOX AUTO Roma - Via del Buon Ricovero n.10, piano S1-T-1 Superficie commerciale: mq. 389,00 Superficie Utile residenziale: mq. 246,10 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: piano seminterrato, balcone, corti esclusive e box auto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento urbana: suburbana (zona "La Giustiniana") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parchi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione d'uso piano seminterrato: cantina Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1975 Epoca di ristrutturazione: sconosciuta Numero piani: 2 fuori terra, 1 seminterrato Cortili e spazi condominiali: presenti Tipologia strutturale: cemento armato Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: discreto esterno Stato di manutenzione: sufficiente esterno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti tecnologici condominiali (energia alternativa): assenti Impianti tecnologici condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S1-T-1 Edificio: D Numero interno: 3 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locali cantina, corti esclusive, locale caldaia, box auto Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: 4 (1 da rimuovere) Numero affacci: 2 esterni Esposizione: ovest - est Prospicienza: corte esclusiva Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: normale Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: marmo, legno e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica e carta da parati Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia in apposito locale Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia in apposito locale Impianti tecnologici (condizionamento): presente Stato di manutenzione: mediocre - da effettuare manutenzione ordinaria e da verificare impianti. CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "La Giustiniana", Municipio XV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 750 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola elementare a circa 950 metri, scuola media a circa 950 metri, ufficio postale a circa 1.200</p>		

	metri	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	



Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/01/2023

Reg. gen. 6570 - Reg. part. 4602

Quota: 1/1

A favore di DEUTSCHE BANK S.p.A.

