

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.

promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

contro

**LOTTO UNICO**

**Appartamento sito in Roma in Via Giuseppe Arimondi 6 - int. 1
NCEU Foglio 614 – Part.IIa 162 – Sub 28**

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12

La sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma (RM), email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 338 2802819, in data 18.12.2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23.12.2024 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

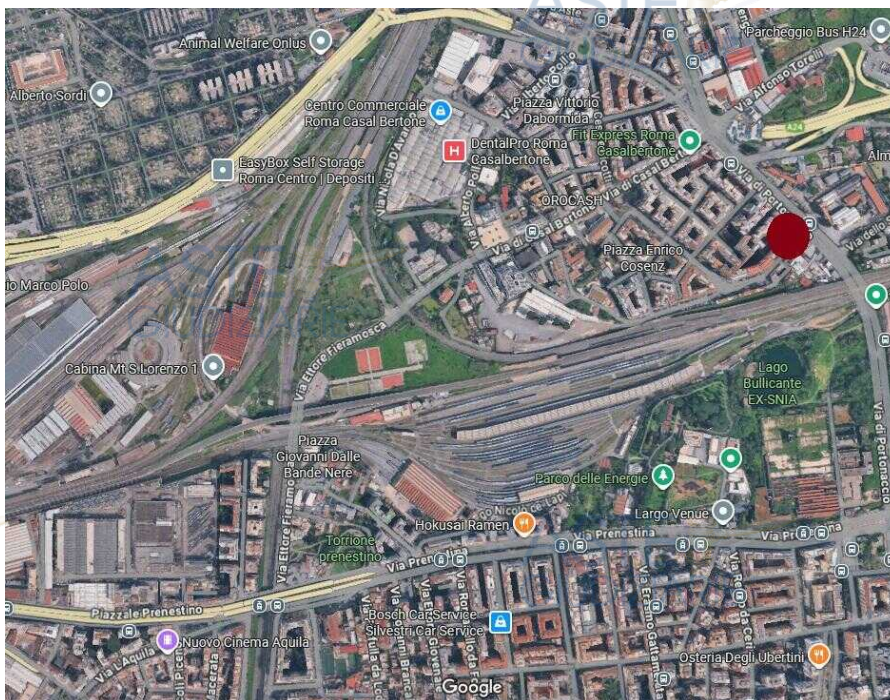
Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE ARIMONDI n° 6, int. 1, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento ubicato nel quadrante est della città di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare, in zona Casal Bertone, precisamente in Via Giuseppe Arimondi, una traversa di Via di Portonaccio.

La zona ricade nella competenza del Municipio IV (ex V) ed è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali; è servita dalla rete di trasporto pubblico che la collega con le altre zone della città (linee autobus 409, A06, N409, A60 545), metropolitana (linea B fermata Tiburtina - linea C fermata Pigneto/Malatesta) e treno FL3 direzione Viterbo, la vicina Tangenziale Est collega la zona con il G.R.A. e le Autostrade.



UBICAZIONE DEL FABBRICATO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE ARIMONDI n° 6, int. 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata in cancelleria in data 04.04.2024 la relazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di ROMA1 alla data del 06.03.2024, relative all'immobile pignorato. La suddetta certificazione risale fino all'atto amministrativo Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione, emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 04.11.2002 rep. 263/1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma1 il 16.12.2006 al n. 101195 di formalità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con vano scala, cortile, Via Giuseppe Arimondi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	proprietà 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 162, Sub. 28, Zc. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 vani, Rendita € 1,03, Piano S1
Dal 01/01/1992 al 04/11/2002		Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 162, Sub. 28, Zc. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 619,75, Piano S1
Dal 04/11/2002 al 28/11/2006	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 162, Sub. 28, Zc. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 619,75, Piano S1
Dal 28/11/2006 al 31/01/2008	sede in) c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 162, Sub. 28, Zc. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 619,75, Piano S1
Dal 31/01/2008 al 09/11/2015	nato in il c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 162, Sub. 28, Zc. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 619,75, Piano S1
Dal 09/11/2015 al 06/03/2024	nato in) il c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 162, Sub. 28, Zc. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 68 mq, Rendita € 619,75, Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	614	162	28	4	A3	2	4 VANI	68 mq	619,75 €	S1	

Corrispondenza catastale:

Durante il sopralluogo del giorno 22.07.2025 sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici. Si segnala che la planimetria catastale in atti, depositata l'08.01.1962 differisce dallo stato dei luoghi per:

- Rimozione del tramezzo tra ripostiglio e la camera con affaccio sul cortile interno,
- Tamponatura del vano porta che consentiva l'accesso alla camera,
- Realizzazione di un tramezzo di altezza variabile nella camera con affaccio su Via Arimondi.

Per migliore comprensione si rimanda allegati 3 e 15.

Si evidenzia che nella visura catastale non è indicato l'interno dell'immobile, presente nell'elaborato grafico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile durante il sopralluogo è risultato in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (ALL 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente passaggio di tubazioni a vista nel bagno, presumibilmente condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è un edificio di 4 scale (corrispondenti ai civici 4 - 6 - 8 - 10 di Via Giuseppe Arimondi), nove piani, compreso il piano seminterrato dove è ubicato l'appartamento di cui si relaziona; presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale non di pregio della fine degli anni '50 dello scorso secolo: il prospetto principale su Via Arimondi è intonacato, con rivestimento in listelli di pietrame montati a cortina fino a ca. 2,00 mt di altezza, il prospetto posteriore, all'interno di un cortile comune a più fabbricati, è totalmente intonacato. Anche le parti interne condominiali presentano le caratteristiche tipiche di quegli anni: la scala ha gradini in marmo, parapetto in muratura con corrimano in marmo, è presente l'ascensore, ma non arriva al piano seminterrato.

Essendo l'appartamento int. 1 della scala B (civico 6) sito al piano seminterrato, per accedervi è necessario, oltrepassato il portone, scendere una rampa di scale e tre gradini. L'appartamento oggetto della presente relazione durante il sopralluogo del giorno 22.07.2025 è risultato costituito dai seguenti ambienti: ingresso, due camere, cucina e bagno.

L'altezza interna dei locali è circa 3,10 mt. Gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri, sia le porte interne che la porta d'ingresso sono quelle originarie in legno. Il pavimento è di tipo laminato, tranne in bagno che è ceramico, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di tipo plastico.

Rispetto alla planimetria di progetto (ALL 6) l'immobile presenta variazioni consistenti nell'annessione dello spazio di un originario ripostiglio ad una camera e nella coibentazione di alcune pareti.

Sono presenti, ma non allacciati, gli impianti, è presente uno scaldabagno elettrico in bagno. I termosifoni hanno i contabilizzatori del calore. Si segnala che durante il sopralluogo non è stato possibile accertare la presenza dell'allaccio alla rete del gas. La scrivente non essendo venuta in possesso della certificazione degli impianti ritiene che dovranno essere adeguati alla normativa vigente. In bagno sono presenti tubazioni, presumibilmente condominiali, a circa 2,00 mt di altezza.

L'esposizione è su due lati: una camera, cucina e bagno sul cortile retrostante (nord/ovest) ed una camera su Via Arimondi (sud/est).

Si precisa che solo la finestra della camera con affaccio su Via Arimondi, che misura ca mt 1,20 x 1,30, ha il davanzale posizionato a circa 1,90 mt dal pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/2002 al 28/11/2006	S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici srl P.IVA: 06825791004 (ALL 12)*	ATTO AMMINISTRATIVO			
		Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia	04/11/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	16/12/2006	169867	101195
Dal 28/11/2006 al 31/01/2008	P.IVA: (ALL 13)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Bissi	28/11/2006	7295	4540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/12/2006	173590	103350
		Registrazione			
Dal 31/01/2008 al 06/03/2024	nato a) il C. Fiscale (ALL 5)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Leofreddi	31/01/2008	16614	9130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	07/02/2008	15572	8303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

*Il trasferimento alla società di cartolarizzazione dei beni immobili appartenenti a enti soggetti a vigilanza del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (I.N.P.D.A.I.), individuate dai Decreti dell'Agenzia del Demanio è avvenuto in base al Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 04.11.2002 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°263 del 09.11.2002) (ALL 12)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA il 07/02/2008
 Reg. gen. 15573 - Reg. part. 2956
 Importo: € 351.000,00
 A favore di VENETO BANCA S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 195.000,00
 Rogante: Notaio Andrea Leofreddi
 Data: 31/01/2008
 N° repertorio: 16615
 N° raccolta: 9131
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA il 29/04/2016
 Reg. gen. 46862 - Reg. part. 7656
 Importo: € 282.600,00
 A favore di VENETO BANCA S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 157.000,00
 Rogante: Notaio Silvia Teodora Masucci
 Data: 27/04/2016
 N° repertorio: 13525
 N° raccolta: 4764
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA il 29/04/2016
 Reg. gen. 46863 - Reg. part. 7657
 Importo: € 122.400,00
 A favore di VENETO BANCA S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 68.000,00
 Rogante: Notaio Silvia Teodora Masucci
 N° repertorio: 13526
 N° raccolta: 4765
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Iscritto a ROMA il 06/03/2024
 Reg. gen. 26790 - Reg. part. 20215
 A favore di ORGANA SPV S.R.L.
 Contro

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 162 del foglio 614 su cui si trova il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città Consolidata - T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa.

Art. 44 delle NTA - Norme generali:

1. Per Città da consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generate dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città da consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a. Mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b. Conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c. Miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d. Qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici,
 - e. Presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città da consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a. Tessuti;
 - b. Verde privato.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2 vengono perseguiti generalmente:
 - a. tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde Privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo;
 - b. Tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.
5. Qualora componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2, vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi 14, 15, 16, 17 e 18.

Art. 45 delle NTA - Tessuti della Città Consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più stabiliti dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole" rapp. 1:10.000, si articolano in:
 1. T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
 - T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
 - T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
2. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
 - a. gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
 - b. gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
3. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
 - a. gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
 - b. gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
 - c. gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
4. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a. Abitative;
b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
c. Servizi;
d. Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
e. Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
f. Parcheggi non pertinenziali.
5. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20.
6. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
- a. ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
b. insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
c. insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.
7. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.
8. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:
- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
 - la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
 - l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.
- È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.
9. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 47 delle NTA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia “intensiva”, definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:
 - a. una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
 - b. una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l’allineamento sul fronte stradale;
 - c. densità edilizie molto alte che non permettono l’adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;
 - b. nell’ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell’area di risulta, ai sensi dell’art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all’art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all’art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell’area di destinazione, nonché al parere favorevole del “Comitato per la qualità urbana e edilizia”, da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell’istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
 - c. per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell’edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l’altezza dell’edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l’intero edificio.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
 - e. Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

Sistema de paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

Aree urbanizzate: Paesaggio degli insediamenti urbani

CARTA PER LA QUALITA’ nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la costruzione del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto la proprietà del terreno degli ha presentato al Comune di Roma il progetto n. 2997/52 per un unico edificio tra Via Portonaccio e Via Arimondi a firma dell'Ing. Guido Giorgi che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia - Ripartizione V - Ispettorato Edilizio - in data 13.03.1952 con la Licenza Edilizia n. 1147 dell'11.06.1952.

Successivamente il terreno è stato acquistato dalle società

che in data 25.02.1953 hanno richiesto dapprima la voltura della Licenza Edilizia e poi in data 04.09.1953 hanno presentato la variante al progetto con prot. n. 22068/53 a firma dell'Ing. Claudio Vergari (ALL 6) per la realizzazione di appartamenti al piano seminterrato con affaccio sul cortile interno. In data 06.10.1953 è stata approvata la variante ed il 18.01.1954 è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 21 (ALL 7).

Il 26.03.1957 è stato rilasciato il certificato di Abitabilità n. 479 (ALL 8).

Durante il sopralluogo del giorno 22.07.2025 la distribuzione planimetrica è risultata difforme dal progetto di variante per:

- l'annessione del locale ripostiglio alla camera con finestra lato cortile, rimuovendo il tramezzo divisorio e tamponando la porta di accesso allo stesso,

- la realizzazione di un tramezzo lungo ca. 3,00 ml di altezza variabile nella camera con affaccio su Via Arimondi.

Ai fini della regolarizzazione è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente aggiornamento catastale, o, in alternativa, ripristinare i luoghi come autorizzati, il cui costo è orientativamente indicato in circa € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito della documentazione fornita dall'Amministratore dello stabile:

- i vincoli e oneri condominiali sono indicati nel Regolamento di Condominio (ALL 9);
- l'immobile B1 ha i seguenti millesimi (ALL 10): Tabella A = 10,00; Tabella B2 = 28,28; Tabella D = (Riscaldamento) 14,22; Tabella E = 1,0; Tabella 14 = 1,00; Tabella 17 = 10,00; Tabella 18 = 10,00; Tabella 21 = 10,00; Tabella 22 = 10,00; Tabella 23 = 10,00;
- l'estratto conto condominiale è pari a € 4.308,08 al 26.03.2025 (ALL. 11), la scrivente ha richiesto all'Amministratore un aggiornamento del debito, ma al momento della scritturazione non le è pervenuto nulla. Si segnala che è stato nominato un Direttore dei Lavori per opere condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE ARIMONDI n° 6, int. 1, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 614, Part. 162, Sub. 28, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 169.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto (ALL 14). Per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere semicentrale, ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, vetustà circa 70 anni) il prezzo medio di mercato in una libera contrattazione è pari ad €/mq 4.000,00:

TRILOCALE VIA GIUSEPPE ARIMONDI Piano 6 MQ 89,00 €/MQ 3.701,00

BILOCALE VIA BALDASSARE ORERO Piano 6 MQ 52,00 €/MQ 4.327,00

Da cui: €/mq $(3.701,00 + 4.327,00)/2 = \text{€ /mq } 4.014,00$ e **€/mq 4.000,00** in cifra tonda;

Ai fini di un congruo valore medio tale valore viene mediato con le indicazioni degli osservatori immobiliari:

- l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 2° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona semicentrale Casal Bertone/Portonaccio (Via di Casal Bertone), tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale valori che oscillano:

- da €/mq 2.700,00 a €/mq 3.700,00 per le abitazioni civili,
- da €/mq 2.300,00 a €/mq 3.400,00 per le abitazioni di tipo economico,

da cui il valore medio €/mq $(2.300,00 + 3.700,00) = \text{€ /mq } 3.000,00$

il Borsino Immobiliare (Osservatorio Immobiliare) indica per la zona semicentrale Tiburtino-Casal Bertone-Portonaccio (Via di Casal Bertone), tipologia prevalente immobili di tipo economico:

- per abitazioni in stabili di 1° fascia (di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 2.451,00 e €/mq 3.632,00;
- per abitazioni in stabili di fascia media, (di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 2.137,00 e €/mq 3.164,00;
- per abitazioni in stabili di 2° fascia (di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 2.074,00 e €/mq 2.800,00.

da cui il valore medio €/mq $(2.074,00 + 3.632,00) = \text{€ /mq } 2.853,00$

Da quanto riferito il valore medio è pari a: €/mq $(4.000,00 + 3.000,00 + 2.853,00)/3 = \text{€ /mq } 3.284,33$ e €/mq 3.300,00 in cifra tonda;

Per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale piccola, ubicazione al piano seminterrato, assenza di balconi/terrazzi, affaccio su due lati, esposizione a nord/ovest ed a sud/est, stato di conservazione interno discreto) si ritiene congruo applicare il coefficiente globale 0,85 da cui il più probabile valore di mercato per immobili con caratteristiche analoghe:

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 2.805,00$$

da cui: €/mq $2.805,00 \times 68 \text{ mq} = \text{€ } 190.740,00$

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia al valore così ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi sono orientativamente ipotizzabili in € 3.000,00 da cui € 187.740,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe

presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 168.966,00 ed € 169.000,00 (centosessantanovemila/00euro) in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GIUSEPPE ARIMONDI, 6, piano S1	68,00 mq	2.485,29 €/mq	€ 169.000,00	100,00%	€ 169.000,00
Valore di stima:					€ 169.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornata al 22/07/2025)

N° 2 - NCEU – Estratto di mappa

N° 3 - NCEU – Visura storica e Planimetria

N° 4 - RR. II. - Ispezione ipotecaria

N° 5 - Atto di provenienza

N° 6 – Progetto in variante

N° 7 – Licenza Edilizia n. 21 del 18.01.1954

N° 8 - Abitabilità

N° 9 – Regolamento di condominio

N° 10 – Tabelle millesimali

N° 11 – Estratto conto condominiale

N° 12 – RR. II. – Nota di trascrizione

N° 13 – RR. II. – Nota di trascrizione

N° 14 - Indagine di mercato

N° 15 - Schema planimetrico rilevato