

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 361/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA DEL MEZZOGIORNO S.P.A.

Codice fiscale: 00254030729

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 361/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23

In data 21/11/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Viadana, 4, edificio Unico, scala B, interno 2, piano T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO - ROMA

Via Viadana n.4, Scala B, Interno n.2, Piano T

Superficie commerciale di vendita: mq. 102,00

Superficie Utile coperta: mq. 81,50

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 corte esclusiva

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Prima Porta")

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

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

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: popolare/medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 1985

Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra

Spazi condominiali: cortile interno, androne, vano scala, locali tecnici

Portierato: no

Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento

Rivestimento esterno: intonaco

Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno

Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno

Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente

Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente



Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna TV centralizzata

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: Unico

Scala: B

Piano: T

Numero interno: 2

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: assenti

Altezza interna prevalente: 3,20m

Numero servizi igienici: 2

Numero affacci: 2 esterni

Esposizione: sud-est (prevalente)

Prospicienza: sud-est (cortile interno)

Panoramicità: assente

Luminosità: sufficiente

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: assente

Distribuzione spazi interni: sufficiente

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati e ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente

Impianti tecnologici (elettrico): presente

Impianti tecnologici (gas): presente

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia a gas

Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas

Impianti tecnologici (climatizzazione): presente

Stato di manutenzione: mediocre

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Prima Porta", Municipio XV – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Collegamento verso stazione ferroviaria "Giustiniana" a circa 1300 metri.

Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 1000 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 140 metri, scuola elementare a circa 1000 metri, scuola media a circa 130 metri, ufficio postale a circa 280 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Viadana, 4, edificio Unico, scala B, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 12/04/2024 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 08/04/2024, ai nn. 41489/31583 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 26/11/2024 (Allegato n.9), 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 esecutari:

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. ***** risulta legalmente separato alla data della compravendita.

CONFINI

L'appartamento scala B interno 2 è confinante con appartamento scala B interno 1, distacco verso cortile condominiale su due lati, appartamento scala B interno 3, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,20 m	T
Corte esclusiva	91,00 mq	91,00 mq	0,1	9,10 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	80,70 mq	80,70 mq	0,02	1,61 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

Ovviamente dal computo delle superfici di cui sotto sono esclusi tutti i manufatti e le superfici di cui si è prevista la rimozione e cioè la veranda nell'area esterna, con ripristino dello status quo ante come da elaborato progettuale autorizzato e come riportato nella planimetria demolizioni-ricostruzioni (Allegato n.5)

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A - VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)

Soggiorno - Pranzo: mq.34,70

Cucina: mq.8,00

Disimpegno: mq.3,90

Camera 1: mq.11,20

Camera 2: mq.17,00

Bagno 1: mq.4,20

Bagno 2: mq.2,50

Totale Superficie Utile: mq.81,50

Totale Superficie Lorda: mq.91,00

(calcolata al 100% ovvero $91,00 \times 100\% = \text{mq. } 91,00$)

B - AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Corte: mq.171,70

Totale Superficie Utile: mq.171,70

Totale Superficie Lorda: mq.171,70

(calcolata al 10% fino a 91,00mq e al 2% per la parte eccedente, ovvero $(91,00 \times 10\%) + (80,70 \times 2\%) = \text{circa mq. } 10,70$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.102,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	1098	7	6	A3	1	6 vani	114 mq	728,2 €	T	Sub 29

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento e corte esclusiva: Foglio 62, Particella 1098, Sub 7 graffato Sub 29, Zona Censuaria 6, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 114mq, Rendita Euro 728,20 indirizzo Via Viadana n.4, Scala B, Interno 2, Piano T (Allegato n.4).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. È stata infatti condotta una ristrutturazione che ha modificato la distribuzione degli spazi esterni in particolare per quanto riguarda la realizzazione di una veranda a ridosso dell'appartamento. Tale manufatto, realizzato con struttura portante in metallo e tamponatura esterna finestrata, ha apportato variazioni di superficie coperta, di volumetria e delle parti esterne del fabbricato. Inoltre non risulta inserita una porta finestra in corrispondenza della cucina, presumibilmente per una semplice omissione grafica, come da progetto autorizzato.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

PRECISAZIONI

Si segnala l'esistenza di una cantina pertinenziale ad uso esclusivo, come comunicato da debitore esecutato, riportato in atto di provenienza (Allegato n.2) e confermato da amministratore di condominio. Tuttavia da ulteriori accertamenti effettuati la cantina in oggetto, con autonomo identificativo catastale al Foglio 62, Particella 1098, Sub 87, risulta intestata ad altri nominativi (Allegato n.3) ed inoltre non compresa nel presente procedimento. Pertanto si ritiene opportuno ovviamente non tenerne conto nella presente relazione. Sarà cura dell'acquirente eventualmente provvedere ad ulteriori accertamenti al fine di verificarne la corretta attribuzione e nel caso anche di farne stralciare l'incidenza dal computo delle spese condominiali. Si segnala inoltre l'esistenza di posto auto condominiale scoperto a servizio dell'appartamento oggetto della presente

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto compaiono segni di distacco di intonaco in facciata in particolare in corrispondenza dei balconi.

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

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dal proprietario, parzialmente funzionanti. Il medesimo infatti segnala infiltrazioni di acqua nel bagno 1 da appartamento del piano superiore (apparentemente risolte) e nel bagno 2 in corrispondenza della doccia che per tale motivo è stata dismessa. Pertanto l'appartamento necessita di lavori manutentivi e di una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni a tutte le scale si segnalano il cortile interno che circonda il fabbricato in parte pavimentato ed in parte a verde con la parte pavimentata adibita a parcheggio auto, nonché l'androne, il vano scala e i locali tecnici, comuni alla scala B di appartenenza. Si segnala inoltre l'esistenza di posto auto condominiale scoperto a servizio dell'appartamento oggetto della presente relazione con rotazione annuale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Sull'immobile oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Prima Porta".

Fa parte di un complesso residenziale composto da un unico edificio e da due scale (A-B). L'accesso alla scala di appartenenza dell'immobile in oggetto (B) avviene da Via Viadana n.4, tramite portoncino in metallo che conduce ad un piccolo cortile pavimentato comune. Da questo attraverso ulteriore portoncino in metallo



parzialmente vetrato si accede all'androne che tramite vano scala conduce alle singole unità immobiliari. L'intero edificio risulta formato da un piano seminterrato adibito a cantine o altro e da quattro piani fuori terra destinati ad abitazione. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1985.

La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è a lastrico solare non praticabile. La tamponatura esterna di tutti i piani è finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro con fasce marcapiano e parapetti dei balconi tinteggiati sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02). L'intero edificio è circondato da ampio cortile comune in parte pavimentato con destinazione d'uso parcheggio ed in parte sistemato a verde (Allegato n.5 - foto n.03 e n.04).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto compaiono segni di distacco di intonaco in facciata in particolare in corrispondenza dei balconi.

Come detto l'accesso all'interno della scala B dell'edificio avviene da Via Viadana n.4, tramite portoncino in metallo che conduce ad un piccolo cortile pavimentato comune. Da questo, attraverso un ulteriore portoncino in metallo parzialmente vetrato, si accede all'androne, servito da un vano scala, che a sua volta dà accesso alle singole unità immobiliari (Allegato n.5 – foto n.05 e n.06). L'androne di ingresso presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente finite in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio 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.5 – foto n.07 e n.08). Dall'androne si accede direttamente all'appartamento al piano terra oggetto della presente perizia.

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

Appartamento uso abitazione – caratteristiche interne – L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto nella scala B, piano terra, interno n.2, si compone di soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Da tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, è possibile accedere ad un'ampia corte pertinenziale esclusiva con affaccio su cortile condominiale adibito a parcheggio.

La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in piastrelle di ceramica effetto puntinato sul colore marrone con inserti sul colore nero nel formato medio quadrato; le pareti sono finite con carta da parati effetto maculato sul colore marrone chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica effetto puntinato sul colore marrone con inserti sul colore nero nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco sporco con motivi geometrici o floreali sul colore rosso nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di ceramica effetto puntinato sul colore marrone con inserti sul colore nero nel formato medio quadrato; le pareti sono finite con carta da parati effetto maculato sul colore marrone chiaro; il soffitto, soppalcato, è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione della camera 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa con inserti sul colore grigio nel formato medio quadrato a sagoma parzialmente curvilinea; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore verde chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). La pavimentazione della camera 2 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa con inserti sul colore grigio nel formato medio quadrato a sagoma parzialmente curvilinea; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18). La pavimentazione del bagno 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto in cartongesso è tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20).

La pavimentazione del bagno 2 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il controsoffitto in cartongesso è tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22).

Come detto da tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, è possibile accedere ad un'ampia corte pertinenziale esclusiva, sprovvista di pavimentazione, dove trova collocazione, in corrispondenza dell'angolo cieco, una veranda con struttura portante e finestratura in metallo di dimensioni interne 5.25 x 1.70ml circa (Allegato n.5 – foto da n.23 a n.26).

Gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3.20ml, ad eccezione del disimpegno soppalcato (2.30ml) e dei bagni controsoffittati (rispettivamente 2.70ml e 2.60ml).

Gli ambienti godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha un lato di esposizione prevalente: sud-est.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio anodizzato senza vetrocamera in tutti gli ambienti, presumibilmente originari del 1985, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC sul colore marrone, presumibilmente originarie del 1985, in mediocre stato di conservazione. Le porte interne sono a battente in legno tamburato, al naturale sul colore noce scuro, presumibilmente originarie del 1985, in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con caldaia a gas posizionata all'esterno nella corte pertinenziale esclusiva, apparentemente in sufficienti condizioni, per la quale non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità e/o di controllo fumi, se esistenti. Da informazioni ricevute dal proprietario la caldaia di cui sopra, installata nel 2010, è funzionante.

È presente inoltre impianto di condizionamento costituito da n.2 split interni posizionati nel soggiorno-pranzo e nella camera 2 con relative unità esterne nella corte pertinenziale esclusiva. Da informazioni ricevute dal proprietario l'impianto di cui sopra, installato nel 2010, è funzionante.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è apparentemente mediocre. Il fabbricato risulta allacciato alle reti elettriche, idriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dal proprietario, parzialmente funzionanti. Il medesimo infatti segnala infiltrazioni di acqua nel bagno 1 da appartamento del piano superiore (apparentemente risolte) e nel bagno 2 in corrispondenza della doccia che per tale motivo è stata dismessa. Pertanto l'appartamento necessita di lavori manutentivi e di una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Giovanna Sebastio, come si evince dal relativo verbale in data 18/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. ***** , legittimo proprietario nonché debitore esecutato. Dalle dichiarazioni rilasciate dal suddetto l'immobile risulta attualmente occupato dallo stesso e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1989 al 17/02/2010	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDERLINI Lionello	27/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	08/01/1990	2110	1430
Dal 17/02/2010 al 17/09/2025	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA Antonino	17/02/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	23/02/2010	19354	10313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio l'immobile risulta intestato per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà a ***** , codice fiscale ***** ,
 ***** , codice fiscale ***** per atto di compravendita notaio
 ANDERLINI Leonello di Roma (RM) del 27/12/1989, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 08/01/1990 ai nn.2110/1430 di formalità da *****), codice fiscale ***** per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.1);
 2) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a ***** , nato a ***** , per atto di compravendita notaio PRIVITERA Antonino di Roma (RM) del 17/02/2010, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 23/02/2010 ai nn.19354/10313 di formalità da ***** , sopra specificati (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 23/02/2010
Reg. gen. 19355 - Reg. part. 4312
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A.
Contro *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Debito
Iscritto a Roma il 07/02/2011
Reg. gen. 11654 - Reg. part. 2409
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 300.000,00
A favore di *****
Contro *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/04/2024
Reg. gen. 41489 - Reg. part. 31583
Quota: 1/1 proprietà
A favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO S.P.A.
Contro *****

FORMALITÀ'

- 1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 23/02/2010 ai nn.19355/4312 di formalità dell'importo di € 500.000,00 a favore di "TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A.", con sede in Teramo (TE), codice fiscale 00075100677, contro *****
codice fiscale ***** gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;
- 2 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 07/02/2011 ai nn.11654/2409 di formalità dell'importo di € 300.000,00 a favore di *****
***** , sopra specificato, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;
- 3 - Trascrizione di Pignoramento in data 08/04/2024 ai nn.41489/31583 di formalità, a favore di "BDM BANCA S.P.A", con sede a Bari (BA), codice fiscale 00254030729, contro *****
***** , sopra specificato, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto.

Le formalità di cui sopra sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 17/09/2025. Si evidenzia che nel Certificato notarile agli

attivi in data 12/14/2024, non risulta riportata l'ipoteca di cui sopra in data 07/02/2011 a favore di *****
***** e di conseguenza non risulta effettuata la relativa notifica avviso ex articolo 498 c.p.c. (Allegato
n.1).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO 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 e successive integrazioni e/o modifiche – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali (Allegato n.7) – regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di idoneità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati e di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

I Tessuti della città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
b) Tessuti prevalentemente per attività.

Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente residenziali. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a Programma Integrato. La Legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di Programmi Integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati possano presentare al Comune Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio XV (ex Municipio XX) il Programma Integrato denominato "Labaro-Prima Porta".

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento archeologico – Viabilità antica (fascia di rispetto 50m) e Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta – parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Prima Porta". Fa parte di un complesso residenziale composto da un unico edificio e da due scale (A e B). L'accesso alla scala di appartenenza dell'immobile in oggetto (B) avviene da Via Viadana n.4. L'intero edificio risulta formato da un piano seminterrato adibito a cantine o altro e da quattro piani fuori terra destinati ad abitazione. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1985.

Da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Archivio Progetti, per il fabbricato in oggetto risultano risulta rilasciata Concessione n.1570/C (protocollo n.22807/1984) in data 16/12/1985 a ***** e successiva Voltura con Concessione n.198/C (protocollo n.218106/1986) in data 12/04/1988 alla società ***** (Allegato n.7).

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere agli uffici competenti copia e/o visura degli elaborati inerenti ai fascicoli di cui sopra, con riscontro positivo per la visura degli stessi. Pertanto per la verifica della conformità edilizia si farà riferimento all'ultimo progetto autorizzato con relativo atto d'obbligo nel quale, in particolare, si prescrive che la corte pertinenziale esclusiva sia realizzata a giardino pensile (Allegato n.7). L'ultimo progetto autorizzato si differenzia dalla planimetria catastale in atti solo per la presenza di una porta finestra nella cucina, non inserita nella planimetria catastale presumibilmente per una semplice omissione grafica.

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'appartamento in oggetto. L'appartamento risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Ai fini del rilascio della necessaria documentazione, ad oggi Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), si ritiene auspicabile e certamente percorribile da parte dell'amministrazione del condominio l'affidamento dell'incarico ad un professionista abilitato per l'istruzione della pratica relativamente all'intero fabbricato. Ad ogni modo si considera una quota parte per l'attività di cui sopra, od eventualmente per la singola unità immobiliare, pari a circa € 500,00 al lordo delle imposte, comprensiva di diritti di segreteria. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo - Dal confronto tra la planimetria dell'ultimo progetto autorizzato e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1.ABUSO 1: Realizzazione di una veranda nella corte pertinenziale esclusiva a ridosso dell'appartamento. Tale manufatto, realizzato con struttura portante in metallo e tamponatura esterna finestrata, ha apportato

variazioni di superficie coperta, di volumetria e delle parti esterne del fabbricato;

2.ABUSO 2: Mancata realizzazione di giardino pensile in corrispondenza della corte esterna, come da atto d'obbligo.

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 del 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.ABUSO 1 (NON SANABILE): Intervento con variazioni essenziali dal progetto approvato per caratteristiche costruttive e destinazione d'uso. Si ritiene non sanabile realizzazione di una veranda nella corte pertinenziale esclusiva a ridosso dell'appartamento, con variazioni di superficie coperta, di volumetria e delle parti esterne del fabbricato, in quanto non sussiste il requisito della doppia conformità per motivi urbanistici. Pertanto la veranda dovrà essere rimossa. Le spese per la rimozione ed il ripristino dello status quo ante, come da planimetria demolizioni e/o ricostruzioni (Allegato n.5), possono essere ipotizzate in circa € 2.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima;

2.ABUSO 2 (SANABILE): Intervento con parziali difformità. Si ritiene sanabile la mancata realizzazione di giardino pensile in corrispondenza della corte esterna. Pertanto si dovrà provvedere, previo studio di fattibilità comprensivo di valutazioni sia statiche che tecniche, al riempimento della corte con apposito terrapieno come da specifica indicazione di atto d'obbligo. Le spese per la realizzazione di giardino pensile, come da planimetria demolizioni e/o ricostruzioni (Allegato n.5), possono essere ipotizzate in circa € 8.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Pratiche edilizie – Si riportano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati:

1.ABUSO 1: L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza, trattandosi di parti strutturali dell'edificio, sarà una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato abusivamente l'intervento si configuri come un provvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa. Il costo dei diritti di segreteria è di circa € 500,00;

2.ABUSO 2: L'intervento di realizzazione di giardino pensile, previo studio di fattibilità comprensivo di valutazioni sia statiche che tecniche, si configura come intervento di manutenzione straordinaria e la pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico di competenza, trattandosi di parti strutturali dell'edificio, sarà una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Il costo dei diritti di segreteria è di circa € 500,00.

L'attività di un professionista abilitato per l'esecuzione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici, nonché della eventuale variazione catastale può variare da € 800,00 ad € 1.200,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto si attesta su circa € 10.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione, circa € 1.000,00 per costi inerenti diritti di segreteria, circa € 1.000,00 per l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove non sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio anodizzato senza vetrocamera in tutti gli ambienti, presumibilmente originari del 1985, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC sul colore marrone, presumibilmente originarie del 1985, in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con caldaia a gas posizionata all'esterno nella corte pertinenziale esclusiva, apparentemente in sufficienti condizioni, per la quale non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità e/o di controllo fumi, se esistenti. Da informazioni ricevute dal proprietario la caldaia di cui sopra, installata nel 2010, è funzionante.

È presente inoltre impianto di condizionamento costituito da n.2 split interni posizionati nel soggiorno-pranzo e nella camera 2 con relative unità esterne nella corte pertinenziale esclusiva. Da informazioni ricevute dal proprietario l'impianto di cui sopra, installato nel 2010, è funzionante.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 20cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi non in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Amministrazione Condominio VIA VIADANA 2/4 – La gestione Condominio è al momento affidata allo *****
***** , indirizzo di posta elettronica non certificata: *****

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 12/05/2025 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 38,24 su 1.000,00 (tabella A - generali), a 93,72 su 1.000,00 (tabella A2 - scala B), a 46,86 su 1.000,00 (tabella B2 - scala B), ammontano a circa € 1.000,00 annuali. Si segnala che la quota millesimale di cui alla tabella A - generali è comprensiva anche della quota parte relativa alla cantina per la quale, come detto, sarà cura dell'acquirente eventualmente provvedere ad ulteriori accertamenti al fine di verificarne la corretta attribuzione e nel caso anche di farne stralciare l'incidenza dal computo delle spese condominiali.

Da informazioni ricevute il condomino non è in regola con i pagamenti. In data 12/05/2025 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 350,51. 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).

Tra le parti comuni a tutte le scale si segnalano il cortile interno che circonda il fabbricato in parte pavimentato ed in parte a verde con la parte pavimentata adibita a parcheggio auto, nonché l'androne, il vano scala e i locali tecnici, comuni alla scala B di appartenenza. Si segnala inoltre l'esistenza di posto auto condominiale scoperto a servizio dell'appartamento oggetto della presente relazione con rotazione annuale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere una abitazione di piccola superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Viadana, 4, edificio Unico, scala B, interno 2, piano T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via Viadana n.4, Scala B, Interno n.2, Piano T Superficie commerciale di vendita: mq. 102,00 Superficie Utile coperta: mq. 81,50 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Prima Porta”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1985 Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra Spazi condominiali: cortile interno, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: no Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna TV centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: B Piano: T Numero interno: 2 Destinazione d’uso: abitazione Pertinenze esistenti: assenti Altezza interna prevalente: 3,20ml Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud-est (prevalente) Prospicienza: sud-est (cortile interno) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Prima Porta”, Municipio XV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Collegamento verso stazione ferroviaria “Giustiniana” a circa 1300 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 1000 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 140 metri, scuola elementare a circa 1000 metri, scuola media

a circa 130 metri, ufficio postale a circa 280 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1098, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A3, Graffato Sub 29

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

Valore di stima del bene: € 158.000,00

STIMA DEL BENE

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore;

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE posto al piano primo di un fabbricato composto da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Prima Porta".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 2 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA) - codice zona E25 il prezzo oscilla da 1.500,00 €/mq a 2.200,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è $VM1 = 1.850,00 \text{ €/mq}$

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Settembre 2025 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona PRIMA PORTA (VIA DELLA VALLE DI LIVIA) il prezzo oscilla da 1.592,00 €/mq a 2.364,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è $VM2 = 1.978,00 \text{ €/mq}$

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 300ml dall'immobile in esame, $VM3 = (195.000\text{€}/93\text{mq} + 225.000\text{€}/106\text{mq} + 165.000\text{€}/93\text{mq}) / 3 = VM3 = \text{circa } 1.998,00 \text{ €/mq}$

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 all'attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali ed ai valori delle compravendite su menzionate.

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

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 1.942,00 \text{ €/mq}$$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Terra senza ascensore (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Mediocre esterno – Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre (-10%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

PERTINENZE NON ESCLUSIVE:

- Posto auto scoperto (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $1.942,00 - 5\% = 1.845,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 102,00 fornisce il seguente valore:

$€ 1.845,00 \times 102,00 =$ totale circa Euro 180.000,00.

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 prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 188.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 188.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati pari ad € 500,00 per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ad € 10.000 per opere di demolizione e/o ricostruzione, ad € 2.000,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista e ad € 500,00 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Avremo pertanto:

$(€ 188.000,00 - 500,00 - 10.000,00 - 2.000,00 - 500,00) = € 175.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 175.000,00

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, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: $€ 175.000,00 \times 0.90 =$ circa € 158.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 158.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Viadana, 4, edificio Unico, scala B, interno 2, piano T	101,71 mq	1.553,44 €/mq	€ 158.000,00	100,00%	€ 158.000,00
Valore di stima:					€ 158.000,00

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 14/10/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Viadana, 4, edificio Unico, scala B, interno 2, piano T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via Viadana n.4, Scala B, Interno n.2, Piano T Superficie commerciale di vendita: mq. 102,00 Superficie Utile coperta: mq. 81,50 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Prima Porta”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1985 Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra Spazi condominiali: cortile interno, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: no Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna TV centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: B Piano: T Numero interno: 2 Destinazione d’uso: abitazione Pertinenze esistenti: assenti Altezza interna prevalente: 3,20ml Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud-est (prevalente) Prospicienza: sud-est (cortile interno) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Prima Porta”, Municipio XV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Collegamento verso stazione ferroviaria “Giustiniana” a circa 1300 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 1000 metri dall’immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 140 metri, scuola elementare a circa 1000 metri, scuola media a circa 130 metri, ufficio postale a circa 280 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1098, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A3, Graffato Sub 29

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 e successive integrazioni e/o modifiche – Sistemi e Regole, l’immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali (Allegato n.7) – regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede

consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di idoneità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e del verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati e di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. I Tessuti della città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente residenziali. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a Programma Integrato. La Legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di Programmi Integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati possano presentare al Comune Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio XV (ex Municipio XX) il Programma Integrato denominato "Labaro-Prima Porta". Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica (fascia di rispetto 50m) e Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta - parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.7).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Viadana, 4, edificio Unico, scala B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1098, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A3, Graffato Sub 29	Superficie	101,71 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto compaiono segni di distacco di intonaco in facciata in particolare in corrispondenza dei balconi. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dal proprietario, parzialmente funzionanti. Il medesimo infatti segnala infiltrazioni di acqua nel bagno 1 da appartamento del piano superiore (apparentemente risolte) e nel bagno 2 in corrispondenza della doccia che per tale motivo è stata dismessa. Pertanto l'appartamento necessita di lavori manutentivi e di una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Via Viadana n.4, Scala B, Interno n.2, Piano T Superficie commerciale di vendita: mq. 102,00 Superficie Utile coperta: mq. 81,50 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Prima Porta") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1985 Numero piani: 1 seminterrato - 4 fuori terra Spazi condominiali: cortile interno, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: no Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna TV centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: B Piano: T Numero interno: 2 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: assenti Altezza interna prevalente: 3,20ml Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud-est (prevalente) Prospicienza: sud-est (cortile interno) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA e DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Prima Porta", Municipio XV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Collegamento verso stazione ferroviaria "Giustiniana" a circa 1300 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 1000 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 140 metri, scuola elementare a circa 1000 metri,		

	scuola media a circa 130 metri, ufficio postale a circa 280 metri
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Giovanna Sebastio, come si evince dal relativo verbale in data 18/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig***** , legittimo proprietario nonché debitore esecutato. Dalle dichiarazioni rilasciate dal suddetto l'immobile risulta attualmente occupato dallo stesso e dalla figlia.