

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 440/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 440/2022 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24

In data 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza dell'Alberone 10, edificio Unico, scala Unica, interno 10, piano 3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile  
APPARTAMENTO - ROMA

Piazza dell'Alberone n.10, Interno n.10, Piano 3  
Superficie commerciale di vendita: mq.91,00  
Superficie Utile coperta mq. 67,20  
Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.2 balconi

#### CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: semicentro (quartiere VIII "Tuscolano")  
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente  
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente  
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente  
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente  
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente  
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente  
Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano  
Destinazione prevalente piano terra: commerciale  
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione  
Ceto sociale: medio

#### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio  
Destinazione prevalente piano terra: commerciale  
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione  
Epoca di costruzione: 1945  
Numero piani: 11 fuori terra  
Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere  
Portierato: assente  
Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento  
Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile  
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno  
Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno  
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1

Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente  
Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata

#### CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: 3 (catastalmente 4)  
Numero interno: 10  
Destinazione d'uso: abitazione  
Pertinenze esistenti: nessuna  
Altezza interna prevalente: 3,00ml  
Numero servizi igienici: n.1 bagno  
Numero affacci: 2 esterni  
Esposizione: sud/ovest – sud/est  
Prospicienza: sud/ovest Piazza dell'Alberone – sud/est Via Rea Silvia  
Panoramicità: non presente  
Luminosità: discreta  
Cucina abitabile: presente  
Ripostiglio: presente  
Distribuzione spazi interni: sufficiente  
Qualità rifiniture: sufficiente  
Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica  
Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati, ceramica  
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente  
Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (condizionamento): assente  
Stato di manutenzione: mediocre

#### CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: alta  
Offerta: media  
Vendibilità: alta

Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere VIII "Tuscolano", Municipio VII – Roma Capitale.  
Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio.  
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso METRO A fermata "Ponte Lungo" a circa 220 metri.  
Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi.  
Scuola materna a circa 600 metri, scuola elementare a circa 350 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza dell'Alberone 10, edificio Unico, scala Unica, interno 10, piano 3

### 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 22/06/2022 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 29/04/2022, ai nn. 54594/38576 di formalità (Allegato n.1).

#### MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 23/10/2024 (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 esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento interno 10 è confinante con distacco su Piazza dell'Alberone, appartamento interno 11, appartamento interno 9, distacco su Via Rea Silvia, salvo altri e/o migliori confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	67,20 mq	89,40 mq	1	89,40 mq	3,00 m	3
Balconi	3,80 mq	3,80 mq	0,3	1,14 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

#### A - VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)

Ingresso: mq.4,80

Corridoio: mq.6,10

Camera 1: mq.11,40

Camera 2: mq.10,80

Soggiorno - pranzo: mq.16,60

Cucina: mq.10,50

Ripostiglio: mq.2,70

Bagno: mq.4,30

Totale Sup. Utile: mq.67,20

(calcolata al 100% ovvero  $67,20 \times 100\% = \text{mq. } 67,20$ )

#### B - BALCONI E TERRAZZI DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Balcone 1: mq.1,80

Balcone 2: mq.2,00

Totale Sup. Utile: mq.3,80

(calcolata al 30% fino a 25mq, ovvero  $3,80 \times 30\% = \text{circa mq. } 1,10$ )

#### C - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 33% di A, ovvero  $67,20 \times 33\% = \text{circa mq. } 22,20$ )

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.91,00

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



ASTE GIUDIZIARIE®	898	90	11	3	A3	2	5 vani <sup>e</sup>	91 mq	839,24 €	4	
----------------------	-----	----	----	---	----	---	---------------------	-------	----------	---	--

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Appartamento: Foglio 898, Particella 90, Sub 11, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 91mq, Rendita Euro 839,24 indirizzo Piazza dell'Alberone n.10, Interno 10, Piano 4 (Allegato n.4).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità ad eccezione del posizionamento della finestra del bagno, che risulta spostata verso la finestra del soggiorno-pranzo. Si ritiene che tale evenienza sia dovuta ad una approssimazione grafica del rilievo eseguito in fase di accatastamento e che non sia necessaria una variazione della planimetria catastale agli atti, da eseguirsi eventualmente a cura dell'acquirente in caso di realizzazione di lavori di ristrutturazione interna.

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).

### PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

### PATTI

Nulla di rilevante

### STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto si sono rilevati segni di distacco parziale di intonaco sulla facciata.

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



mediocre in quanto, anche a detta del proprietario, non risultano effettuati interventi di manutenzione ordinaria, per lo meno in tempi relativamente recenti. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria ed in particolare la sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni nonché una valutazione delle condizioni degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.

## PARTI COMUNI

Oltre l'androne, il vano scala, i locali tecnici e la terrazza di copertura si segnala fra le proprietà comuni condominiali un appartamento, precedentemente assegnato al portiere dello stabile, attualmente locato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere VIII "Tuscolano".

Il quartiere prende il nome dalla via Tuscolana. La strada di origine arcaica usciva dalle Mura Aureliane per la porta Asinara e si dirigeva a "Tusculum" (Tuscolo); a fine Cinquecento papa Gregorio XIII ne trasferì l'inizio da porta San Giovanni al sito in cui si trova ancora oggi. La zona da essa attraversata mantenne l'originaria morfologia sino al Novecento, quando il tratto iniziale, strutturato su un sistema di piazze radiali, venne inserito dal piano regolatore del 1909 tra le aree edificabili. La variante del 1925-1926 incrementò la densità abitativa, ulteriormente potenziata con il piano del 1931.

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da undici piani fuori terra con il piano terreno destinato prevalentemente ad esercizi commerciali ed i piani superiori destinati prevalentemente ad abitazioni. L'ingresso al fabbricato è da Piazza dell'Alberone n.10. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1945. La struttura del corpo di fabbrica è in muri portanti con solai in latero-cemento. La copertura è a terrazza praticabile.

La tamponatura esterna del basamento del piano terra è rivestita in lastre di pietra naturale sul colore bianco (travertino) a ricorsi orizzontali nel formato grande rettangolare. La tamponatura esterna della parte rimanente del piano terra e dei piani superiori è finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (piani terra e ultimo) o giallo ocra (piani intermedi). I parapetti dei balconi sono costituiti da tamponatura finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto si sono rilevati segni di distacco parziale di intonaco sulla facciata.

L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portoncino in metallo tinteggiato sul colore rosso scuro parzialmente vetrato, che a sua volta dà accesso all'androne e al vano scala comuni. L'androne presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio di varie tonalità a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore marrone di varie tonalità a superficie liscia e ricorsi orizzontali nel formato grande rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. Tramite rampa si accede al vano scala e all'ascensore che servono le varie unità immobiliari (Allegato n.5 - foto n.03 e n.04). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore marrone chiaro di

varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio di varie tonalità e presenta un parapetto centrale in muratura finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco con corrimano superiore in legno naturale (Allegato n.5 – foto n.05 e n.06). Tutti i piani sono serviti da ascensore.

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

**Appartamento:** L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano terzo (catastalmente quarto) del fabbricato, interno n.10, si compone di: ingresso, corridoio, due camere, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio e bagno. Dal soggiorno-pranzo e dalla cucina è possibile accedere a due piccoli balconi.

La pavimentazione dell'ingresso è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore bianco sporco con inserti di vari colori e pezzature a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). La pavimentazione del corridoio è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore bianco sporco con inserti di vari colori e pezzature a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 a n.10). La pavimentazione della camera 1 è in graniglia di marmo sul colore marrone con inserti sul colore ocra a pezzatura piccola e superficie liscia; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore marrone chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione della camera 2 è in graniglia di marmo sul colore marrone con inserti sul colore ocra a pezzatura piccola e superficie liscia; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore marrone chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore nero con inserti di vari colori e pezzature a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore marrone chiaro effetto spatolato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore nero con inserti di vari colori e pezzature a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore verde chiaro a motivi geometrici 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.17 e n.18). La pavimentazione del ripostiglio è in piastrelle di ceramica sul colore grigio o rosso a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). La pavimentazione del bagno è in ceramica sul colore rosa sfumato a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore rosa o bianco a superficie rugosa nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22). Come detto dal soggiorno-pranzo e dalla cucina è possibile accedere a due piccoli balconi. La pavimentazione dei balconi è in ceramica effetto pietra naturale sul colore nero e viola a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo rettangolare; il parapetto è costituito da tamponatura a ricorsi verticali finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.23 e n.24).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3.00m e godono di un discreto livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: sud-est e sud-ovest.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore verde, in sufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato sul colore bianco in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e del gas, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, da informazioni ricevute dal proprietario risultano in sufficienti condizioni e funzionanti.

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

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre in quanto, anche a detta del proprietario, non risultano effettuati interventi di manutenzione ordinaria, per lo meno in tempi relativamente recenti. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria ed in particolare la sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni nonchè una valutazione delle condizioni degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott.ssa Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale in data 05/11/2024 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. \*\*\*\*\*, debitore esecutato nonché detentore di 1/1 del diritto della piena proprietà dell'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta attualmente occupato dallo stesso e dal figlio di quest'ultimo \*\*\*\*\*.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1964 al 26/06/1968	*****, nato a ***** il ***  proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	11/06/1964		33257
Dal 26/06/1968 al 15/11/2013	***** ***, nata a ***** *** il *****, ***** nata a ***** il *****, ***** *****, nato a ***** il ***** *****, nato a ***** il	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	11/02/2025	15544	11401



	<p>nata a [REDACTED]</p> <p>nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]</p> <p>nata a [REDACTED] il [REDACTED]</p> <p>proprietari per 1/8 ciascuno del diritto di nuda proprietà con usufrutto a favore di [REDACTED]</p> <p>moglie di [REDACTED]</p> <p>deceduta il [REDACTED]</p> <p>Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]</p>	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2013 al 19/02/2025	<p>Titolare: [REDACTED]</p> <p>nato a [REDACTED] il [REDACTED]</p> <p>proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]</p>	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	28/02/2020	22500	16147
		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 1/1 della piena proprietà a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per decreto di trasferimento di beni immobili, atto pubblico n.452 del 05/06/1964, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 11/06/1964 al n.33257 di formalità, da "COMPARTIMENTO DI ROMA DELL'AZIENDA AUTONOMA DELLE FERROVIE DELLO STATO" (Allegato n.1);

2) Successivamente l'immobile risulta intestato per la quota di 1/8 ciascuno della nuda proprietà a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## Iscrizioni

- ## Trascrizioni

- 13 di 25

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

#### FORMALITA'

1 - Trascrizione di domanda giudiziale in data 28/05/2009 ai nn.69896/37517 di formalità a favore di \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata  
a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,  
codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale  
\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale  
\*\*\*\*\* , gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

2 - Trascrizione di sentenza per divisione in data 28/02/2020 ai nn.22500/16147 di formalità a favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , sopra specificati, contro \*\*\*\*\* , sopra  
specificato, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

3 - Iscrizione di ipoteca legale in data 28/02/2020 ai nn.22509/3790 di formalità dell'importo di € 317.821,02  
a favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , sopra specificati, contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , sopra specificato, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

4 - Trascrizione di Pignoramento in data 29/04/2022 ai nn.54594/38576 di formalità, a favore di \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , sopra specificati e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\*  
il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,  
codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , sopra  
specificato, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Le formalità di cui sopra sono riportate nella Certificazione notarile agli atti, depositata in data 22/06/2022, tuttavia con alcune incongruenze relative ai nominativi a favore e contro in particolare nella Trascrizione di Pignoramento, per le quali è stato inviato apposito avviso al creditore procedente per gli adempimenti del caso e per le quali il medesimo creditore procedente ha provveduto successivamente a depositare apposito Certificato ipotecario speciale e Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità. 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 19/02/2025 (Allegato n.1).

#### NORMATIVA URBANISTICA

#### UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città



consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2 (Allegato n.6) – regolata dagli artt. 44-45-47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città 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.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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 definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva a partire dal Piano regolatore del 1931.

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa (T2) 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.

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore sud-est della città, internamente al Grande

Raccordo Anulare, quartiere VIII "Tuscolano". L'immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso da Piazza dell'Alberone n.10 direttamente da strada. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1945. Da atto di provenienza (Allegato n.2) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Archivio Progetti e presso l'amministrazione del condominio, non è stato possibile rilevare l'esistenza né gli eventuali identificativi della Licenza Edilizia relativa al fabbricato in oggetto.

In virtù di tali circostanze si ritiene plausibile considerare la planimetria catastale (unica esistente) come planimetria di riferimento autorizzativa.

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Come per la Licenza Edilizia anche per l'Abitabilità non è stato possibile rilevare l'esistenza né gli eventuali identificativi del Certificato relativo al fabbricato in oggetto. Ad ogni modo l'edificio 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. Ad ogni modo si considera una quota parte per l'attività di cui sopra pari ad € 250,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo - Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, non sono emerse particolari difformità ad eccezione del posizionamento della finestra del bagno, che risulta spostata verso la finestra del soggiorno-pranzo. Si ritiene che tale evenienza sia dovuta ad una approssimazione grafica del rilievo eseguito in fase di accatastamento e che non sia necessaria una variazione della planimetria catastale agli atti, da eseguirsi eventualmente a cura dell'acquirente in caso di realizzazione di lavori di ristrutturazione interna.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate - Nessuna

Pratiche edilizie - Nessuna

Certificazione energetica - L'immobile in esame è un appartamento dove non sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore verde, in sufficiente stato di conservazione.

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

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 60cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici.

Per l'immobile in oggetto è stato predisposto apposito APE (Attestato di Prestazione Energetica) depositato presso il portale E.N.E.A. appositamente dedicato in data 20/02/2025. Dalla calcolazione fisico-tecnica ai fini dell'APE di cui sopra, la Classe Energetica di appartenenza dell'appartamento è la "E" ed il valore è di 67,00 kWh/mq anno (Allegato n.8).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Amministrazione Condominio PIAZZA DELL'ALBERONE 10 – La gestione del Condominio è al momento affidata al Rag. \*\*\*\*\* \*\*\*\* telefono \*\*\*\*\*, indirizzo di posta elettronica non certificata: \*\*\*\*\*

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 27/11/2024 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 22,75 su 1.000,00 (Tabella A), a 29,00 su 1.000,00 (Tabella B) e a 15,50 su 1.000,00 (Tabella C), a 30,41 su 1.000,00 (Tabella riscaldamento) ammontano a circa € 810,00 annuali generali e circa € 650,00 annuali riscaldamento.

Da informazioni ricevute in data 27/11/2024 il condomino è in regola con i pagamenti. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Oltre l'androne, il vano scala, i locali tecnici e la terrazza di copertura si segnala fra le proprietà comuni condominiali un appartamento, precedentemente assegnato al portiere dello stabile, attualmente locato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento di media superficie senza alcuna pertinenza e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza dell'Alberone 10, edificio Unico, scala Unica, interno 10, piano 3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Piazza dell'Alberone n.10, Interno n.10, Piano 3 Superficie commerciale di vendita: mq.91,00 Superficie Utile coperta mq. 67,20 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.2 balconi CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (quartiere VIII “Tuscolano”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare,

media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1945 Numero piani: 11 fuori terra Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere Portierato: assente Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 3 (catastalmente 4) Numero interno: 10 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud/ovest - sud/est Prospicienza: sud/ovest Piazza dell'Alberone - sud/est Via Rea Silvia Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: alta Offerta: media Vendibilità: alta Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere VIII "Tuscolano", Municipio VII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso METRO A fermata "Ponte Lungo" a circa 220 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 600 metri, scuola elementare a circa 350 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 898, Part. 90, Sub. 11, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 282.000,00 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.

L'immobile oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO USO ABITAZIONE posto al piano terzo (catastalmente quarto) di un fabbricato composto da undici piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore sud-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere VIII "Tuscolano".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 1 (Allegato n.7), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche similari a quelle oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicato in zona Semicentrale / APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S. MARIA AUSILIATRICE) - codice zona C8 il prezzo oscilla da 3.100,00 €/mq a



4.100,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 3.600,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.7) hanno rilevato nel mese di Febbraio 2025 quanto segue:

-per Abitazioni in stabili di fascia media in zona APPIO NOCERA UMBRA PIAZZA S. MARIA AUSILIATRICE il prezzo oscilla da 2.737,00 €/mq a 4.048,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 3.392,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.7) hanno rilevato un valore medio nella zona compresa nel raggio di 100ml dall'immobile in esame, VM3 =  $(250.000/73mq + 320.000/106mq + 200.000/61mq + 250.000/67mq) = VM3 =$  circa 3.363,00 €/mq

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali ed ai valori delle compravendite su menzionate:

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

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 3.452,00 \text{ €/mq}$$

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:

- Terzo con ascensore (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Mediocre esterno - Sufficiente interno (-5%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

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

LUMINOSITA':

- Luminoso (+5%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Centralizzato con contabilizzatori (+2%)

PARTI COMUNI:

- Appartamento portiere locato (+3%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo  $3.452,00 + 0\% =$  circa 3.452,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 91,00 fornisce il seguente valore:

$$€ 3.452,00 \times 91,00 = \text{totale circa Euro } 314.132,00.$$

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 314.132,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 314.132,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) pari ad € 250,00. Avremo pertanto:  
(€ 314.132,00 - 250,00) = € 313.882,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 313.882,00

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: € 313.882,00 \* 0.90 = circa € 282.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 282.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Piazza dell'Alberone 10, edificio Unico, scala Unica, interno 10, piano 3	90,54 mq	3.114,65 €/mq	€ 282.000,00	100,00%	€ 282.000,00
				Valore di stima:	€ 282.000,00

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 16/03/2025

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



- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento - Certificato ipotecario speciale - Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza - Sentenza n.9655 del 15/11/2013
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di immissione nel possesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza dell'Alberone 10, edificio Unico, scala Unica, interno 10, piano 3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Piazza dell'Alberone n.10, Interno n.10, Piano 3 Superficie commerciale di vendita: mq.91,00 Superficie Utile coperta mq. 67,20 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.2 balconi CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (quartiere VIII "Tuscolano") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1945 Numero piani: 11 fuori terra Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere Portierato: assente Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 3 (catastalmente 4) Numero interno: 10 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud/ovest - sud/est Prospicienza: sud/ovest Piazza dell'Alberone - sud/est Via Rea Silvia Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: alta Offerta: media Vendibilità: alta Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere VIII "Tuscolano", Municipio VII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso METRO A fermata "Ponte Lungo" a circa 220 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 600 metri, scuola elementare a circa 350 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 898, Part. 90, Sub. 11, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 (Allegato n.6) - regolata dagli artt. 44-45-47 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli

strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città 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. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 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 definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva a partire dal Piano regolatore del 1931. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa (T2) 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. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 440/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza dell'Alberone 10, edificio Unico, scala Unica, interno 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 898, Part. 90, Sub. 11, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	90,54 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto si sono rilevati segni di distacco parziale di intonaco sulla facciata. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto 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 medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente mediocre in quanto, anche a detta del proprietario, non risultano effettuati interventi di manutenzione ordinaria, per lo meno in tempi relativamente recenti. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria ed in particolare la sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni nonché una valutazione delle condizioni degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Piazza dell'Alberone n.10, Interno n.10, Piano 3 Superficie commerciale di vendita: mq.91,00 Superficie Utile coperta mq. 67,20 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: n.2 balconi CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (quartiere VIII "Tuscolano") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1945 Numero piani: 11 fuori terra Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere Portierato: assente Tipologia strutturale: muri portanti, solai laterocemento Rivestimento esterno: lastre di pietra naturale e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 3 (catastalmente 4) Numero interno: 10 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud/ovest - sud/est Prospicienza: sud/ovest Piazza dell'Alberone - sud/est Via Rea Silvia Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, carta da parati, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: alta Offerta: media Vendibilità: alta Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere VIII "Tuscolano", Municipio VII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso METRO A fermata "Ponte Lungo" a circa 220 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 290 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 600 metri, scuola elementare a circa 350 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott.ssa Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale in data 05/11/2024 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. ***** *****, debitore esecutato nonché detentore di 1/1 del diritto della piena proprietà dell'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta attualmente occupato dallo stesso e dal figlio di quest'ultimo, *****.