

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Russo Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 517/2024 e 657/2024 riunite del R.G.E.

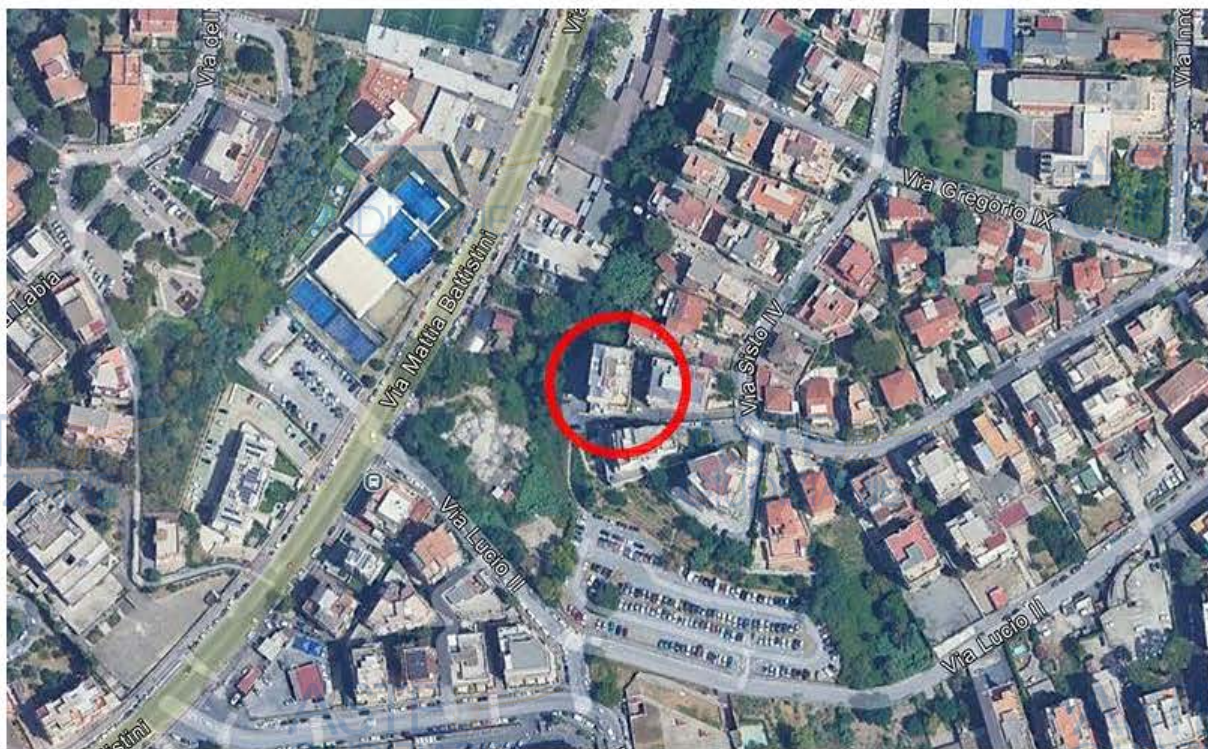
contro

*** Omissis ***



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1.....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 517/2024 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 190.885,00.....	43



Inquadramento territoriale

INCARICO

In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Russo Riccardo, con studio in Piazza Perin del Vega, 4 - 00196 - Roma (RM), email archriccardorusso@gmail.com, PEC rrusso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere al proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito all'avviso ai debitori eseguiti da parte del Custode, avv. Rosita Vallone, ha eseguito l'accesso unitamente a quest'ultima e ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SISTO IV n.151, edificio B, interno 1, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°54'29.7"N 12°25'06.1"E)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XIII in zona Battistini/Pineta Sacchetti, più precisamente in Via Sisto IV n.151, Palazzina B, piano terra, interno 1. Via Sisto IV è una strada residenziale, a senso unico di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di ogni genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Battistini.

L'unità immobiliare in questione fa parte della Palazzina B; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Sisto IV n.151; dal cancello si accede ad un passaggio pedonale che costeggia prima la Palazzina A, per poi arrivare attraverso una rampa all'ingresso della Palazzina B.

Tale Palazzina, costruita nel 1964, ha una struttura in cemento armato; esternamente il basamento è rivestito in travertino, ed il resto delle facciate sono rifinite in cortina ed intonaco civile in tinta chiara, balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce all'androne condominiale con pavimenti in marmo e rivestimenti in legno; è presente un ascensore ed un vano scale.

Nell'androne condominiale si trova la porta d'ingresso all'interno 1. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, due camere, bagno, giardino, balcone. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in marmo nell'ingresso e corridoio, marmettoni nelle camere da letto, maioliche in bagno, cucina e ripostiglio; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma è presente condensa in maniera diffusa; gli infissi esterni di colore bianco sono in legno con vetro singolo, tapparelle di colore verde ed inferriate di sicurezza di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno presenta una pavimentazione dissestata; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

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.



Cancello pedonale di ingresso su via Sisto IV n.151 comune alle Palazzine A e B



Portone di ingresso alla Palazzina B



Androne Palazzina B e portoncino di ingresso all'int.1



Ingresso appartamento e corridoio



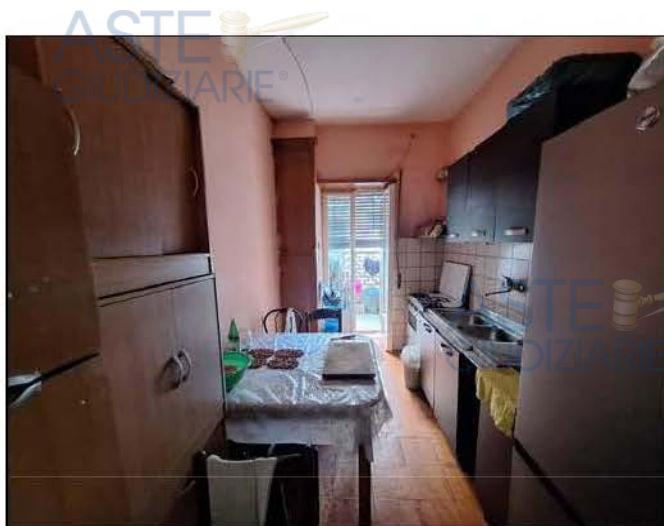
Disimpegno



Ripostiglio



Ripostiglio



Cucina



Giardino



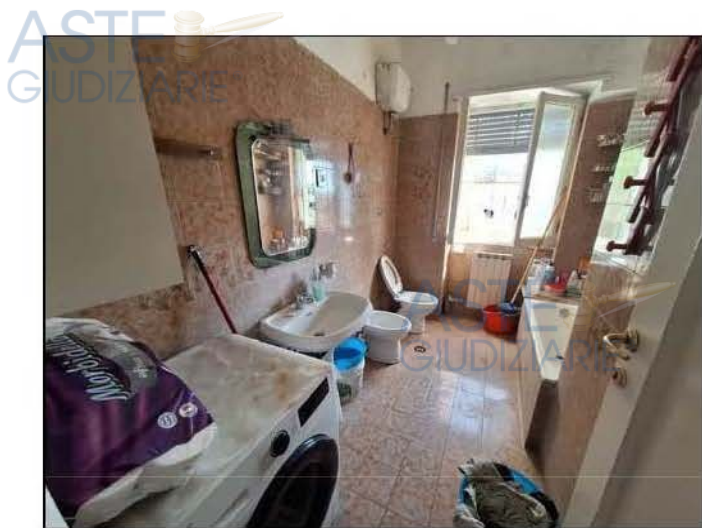
Giardino



Camera 1



Camera 1



Bagno



Bagno



Camera 2



Camera 2



Balcone



Balcone

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SISTO IV n.151, edificio B, interno 1, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con l'androne condominiale, a sud con rampa condominiale esterna, ad ovest con passaggio condominiale esterno, ad est con chiostrina condominiale ed altra unità immobiliare (sub.2), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,40 mq	82,20 mq	1,00	82,20 mq	3,05 m	Terra
Balcone scoperto	6,80 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	
Giardino	15,30 mq	17,00 mq	0,18	3,06 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				87,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,06 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/05/1964 al 05/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 357, Part. 106, Sub. 1 Categoria A2 Graffato Particella 876
Dal 05/12/1980 al 21/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 357, Part. 106, Sub. 1 Categoria A2 Graffato Particella 876
Dal 21/07/1988 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 357, Part. 106, Sub. 1 Categoria A2 Graffato Particella 876
Dal 05/04/2007 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 357, Part. 106, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 836,66 Piano Terra Graffato Fg. 357, Part. 876

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	357	106	1	5	A2	2	4,5 vani	87 mq	836,66 €	Terra	Fg. 357 Part. 876

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue:

Foglio 357, particella 106, subalterno 1, categoria A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 836,66, graffato con la particella 876 del medesimo foglio.

L'unità immobiliare urbana insiste sulle particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Roma, al:

- Foglio 357, particella 107 (ente urbano/area di sedime);
- Foglio 357, particella 704 (ente urbano/area di sedime).

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, sono emerse difformità tra la planimetria catastale (Variazione del 03/07/1987 in atti dal 13/07/1999 VSI (n. 82416.1/1987) e lo stato dei luoghi; in particolare:

- la cucina è stata divisa mediante un tramezzo in due ambienti, in uno è rimasta la cucina sempre con l'accesso al giardino esterno, nell'altro è stato creato un ripostiglio utilizzato impropriamente come cameretta;
- all'ingresso, la finestra sulla chiostrina è stata murata dall'interno;
- nel corridoio è stato creato un piccolo armadio a muro contenuto da tramezzi, ed una parte è stata soppalcata con una altezza di 2,12 mt.

Pertanto, si dovrà procedere ad effettuare prima una pratica urbanistica necessaria a ridefinire la planimetria secondo le normative vigenti e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

11-Set-2025 12-0-21
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 207.000 x 189.000 in Procello pratica T130977/2025
Comune: (RM) ROMA, A
Foglio: 16.157

N=1800

1 = 2900

2 Particelle: 107,704

Estratto di mappa

MODULARIO
F. 109, 1092 - 487

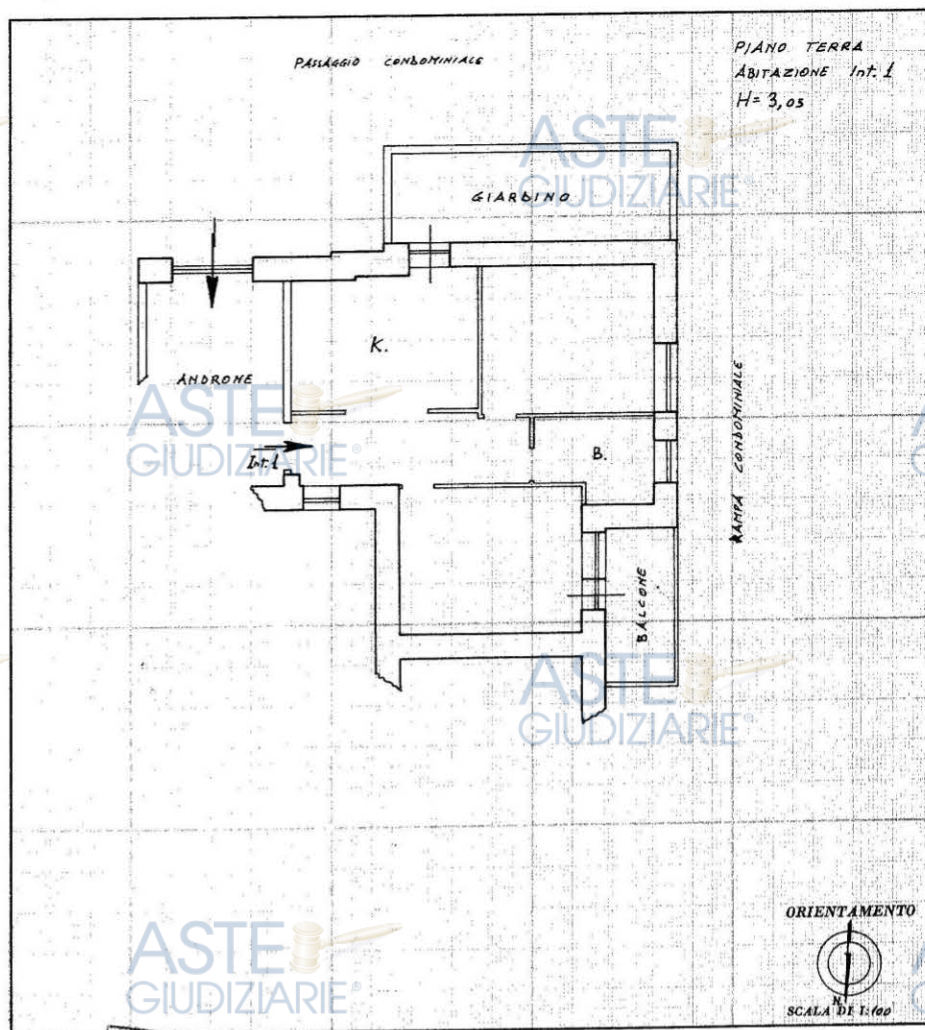


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

82416
0310687
Foglio 357
Particella 106/1
(876/2)

Compilata dal Geom. Vito MARINANGELI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ROMA

DATA 03-07-1987

Firma: Vito Marinangeli

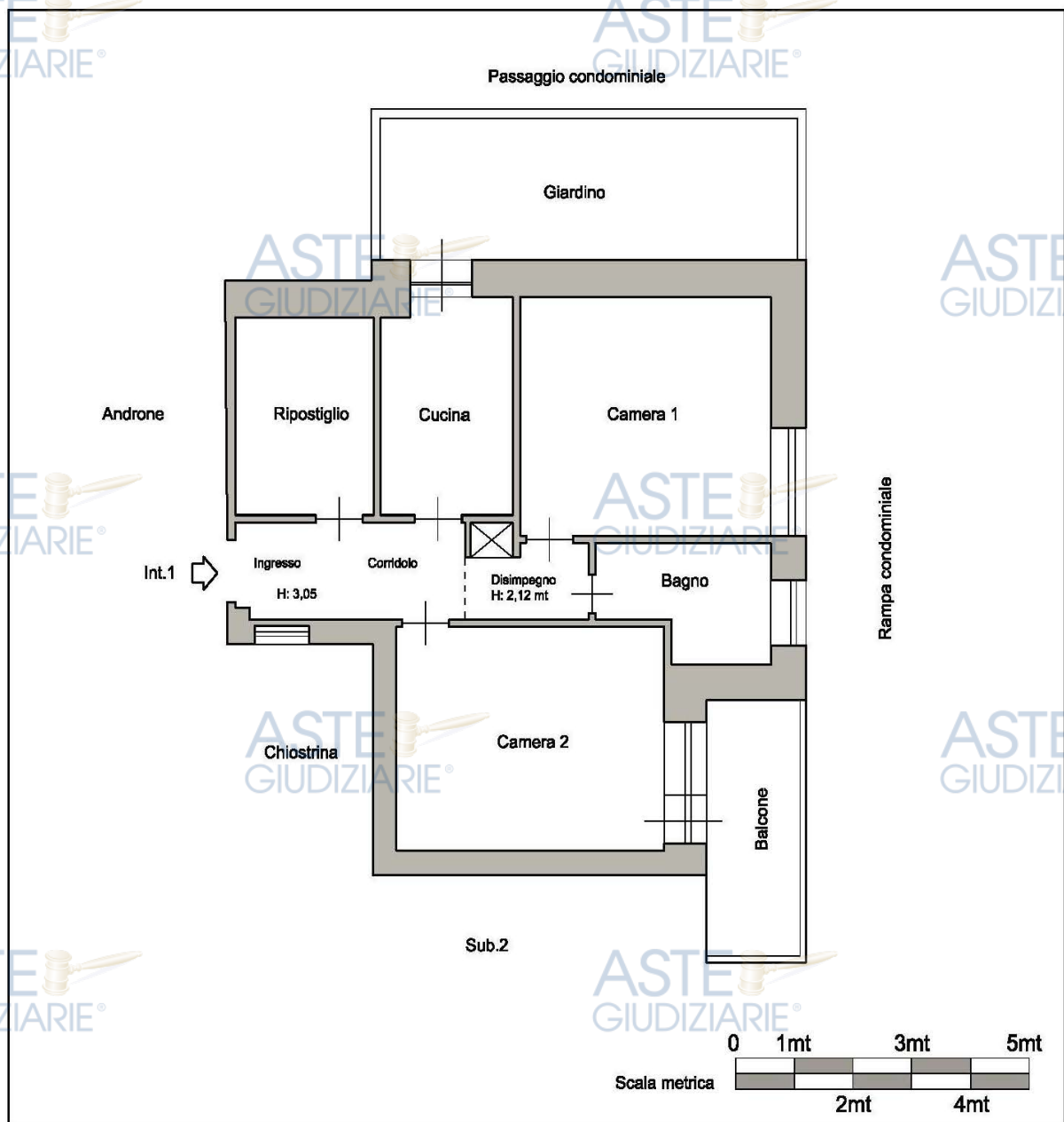
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/07/1987 - Data: 22/05/2025 - n. T459546 - Richiedente: ***

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4 (210X297)

Liquori 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2025 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 357 - Particella 876 - Subalterno - Uiu grafata
VIA SISTO QUARTO n. 151 Interno 1 Piano I

Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione, con impianto elettrico non a norma, presenza diffusa di condensa e giardino esterno pavimentato dissestato. L'edificio condominiale è in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Come stabilito nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro tempore, in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito quanto segue:

CAPITOLO 1° - Norme Generali

Art.2) Poiché i fabbricati costruiti in via Sisto IV n.149 Roma hanno servizi, locali, dipendenze, ed attinenze comuni, gli stessi formano un unico Condominio i cui componenti sono i villini "A" e "B" e il locale magazzino e tutti i box ed altri accessori, il tutto rappresentato a scopo indicativo sulla planimetria allegata.

CAPITOLO 2° - Proprietà comuni al complesso condominiale

Art.4) Salvo quanto è stabilito dai titoli di proprietà dei singoli condomini e salvi pure i diritti riservati alla Soc. Costruttrice **** Omissis **** fino a quando non sarà ultimata la vendita di tutti i locali costruiti, le proprietà comuni al complesso condominiale sono le seguenti:

A) L'area sulla quale insistono le costruzioni salvo quelle porzioni che sono state annesse quali giardini ai proprietari degli appartamenti al piano terreno.

B) La rampa pedonale sita al confine con la proprietà **** Omissis ****, che serve per l'accesso ai Vill. A e B per i soli pedoni.

C) La rampa automezzi sita al confine con la proprietà **** Omissis ****, serve di accesso al locale sottostante ai Villini A e B ed ai Box e su detta rampa grava servitù di passaggio in favore del restante lotto di terreno di proprietà dei Sigg. **** Omissis **** detta servitù sarà esercitata attraverso un passo della larghezza di metri 1,50 a partire dal confine.

Correlativamente i sigg. **** Omissis **** hanno concesso a carico del terreno rimasto loro in proprietà ed in favore del Condominio servitù di passaggio per accedere a scelta dei sigg. **** Omissis ****, e alla via Mattia Battistini o alla via Lucio II.

Detta servitù di passaggio insistente sulla proprietà **** Omissis **** sarà eseguita dai sigg. **** Omissis **** a loro spese, mentre quella insistente sulla proprietà Condominiale sarà eseguita a spese dei sigg. **** Omissis ****.

Si precisa che dette servitù dovranno essere esercitate soltanto per il passaggio pedonale.

Resta convenuto che nel sottosuolo del passaggio pedonale sulla proprietà Condominiale potranno essere installate condotte per il telefono, l'acqua e il gas e l'energia elettrica da erogarsi in favore dello eventuale erigendo fabbricato sulla proprietà **** Omissis ****.

Correlativamente i Sigg. **** Omissis **** autorizzano a far attraversare il terreno di restante loro proprietà in maniera opportuna da condotte di fognatura necessarie per lo sbocco nel collettore comunale rinunciando fin d'ora a qualsiasi eccezione e senza pretendere indennizzi o compensi di sorta.

D) Il locale adibito agli impianti di riscaldamento e a deposito del combustibile siti nel villino B.

E) La caldaia, il bruciatore, il serbatoio del combustibile e i relativi accessori nonché la tubazione per il relativo tratto fino alle diramazioni a servizio di ciascuno dei due villini.

F) Gli impianti per l'acqua, la corrente elettrica, per il gas ecc. che non siano di proprietà degli enti erogatori e che non siano di uso esclusivo dei singoli villini.

G) Le fognature con la precisazione di cui all'art.8 del presente regolamento (art.8 le fognature che si allacciano alla via Mattia Battistini dopo aver attraversato la proprietà **** Omissis **** lungo il confine con la proprietà **** Omissis **** sono condominiali per il tratto comune ai villini A e B e le spese di manutenzione andranno ripartite in base al numero degli utenti).

H) La recinzione esterna ed i cancelli di ingresso e i lampioni e la scala.

CAPITOLO 3° - Proprietà comuni a ciascuno dei Villini

Art. 11) Sono proprietà condominiali di ciascuno dei villini:

- 1) Gli ascensori dei singoli fabbricati
- 2) Le fondamenta dei singoli fabbricati
- 3) I muri maestri dei singoli fabbricati
- 4) La lavanderia sovrastante i singoli fabbricati
- 5) Il lastrico solare, per la parte che non risulti assegnata in proprietà ai singoli condomini.
- 6) Gli impianti per l'acqua, la luce, per il gas per la parte che non risulti di uso esclusivo di ciascun condomino.
- 7) Le fognature per la parte interessante il singolo fabbricato.
- 8) Gli impianti per il riscaldamento dal punto di diramazione di cui al precedente articolo n.4 ai punti di diramazione delle tubazioni di uso esclusivo dei sigg. condomini.

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio a cui si fa riferimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Regolamento di Condominio al Capitolo 2°-Proprietà comuni al complesso condominiale all'Art.7 recita: "I proprietari degli appartamenti con annesso giardino sono tenuti a dare libero accesso agli operai ed ai tecnici delle società erogatrici dei servizi pubblici e all'amministratore ed ai suoi operai per provvedere a riparazioni e innovazioni di condutture tubi fili ecc. che attraversino i loro giardini o tutte le loro proprietà, salvo il diritto del condomino al ripristino ed all'eventuale risarcimento dei danni".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1964; l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e di finiture.

Le caratteristiche dell'immobile in oggetto risultano le seguenti:

Esposizione: Sud, Est

Altezza interna utile: 3,05 mt

Struttura: Cemento armato

Pareti esterne: In cortina ad est ed intonacate a sud

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate color pesca in cucina e bianche in tutti gli altri ambienti

Pavimentazione interna: Nell'ingresso ed in corridoio in marmo; nel bagno, in cucina e nel ripostiglio (utilizzato come camera) in maioliche; nelle due camere da letto in marmettoni

Infissi esterni: Infissi in legno di colore bianco con vetro singolo; grate metalliche antintrusione colore bianco

Infissi interni: Porte tamburate in legno di colore bianco

Impianto elettrico: Certificazione non pervenuta

Impianto idrico: Certificazione non pervenuta

Impianto termico: autonomo a gas con caldaia murale e radiatori; certificazione non pervenuta

Terreno esclusivo: Giardino pavimentato

Balcone: accessibile da una camera da letto; pavimenti in marmette di graniglia; ringhiera metallica

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Perio do	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1988 al 05/04/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Badurina Nicola	21/07/1988	8326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2007 al 15/09/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesidio Di Fazio	05/04/2007	18848	11344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 18/12/2004
Reg. gen. 157142 - Reg. part. 41940
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

IPOTECA NON RINNOVATA

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 13/04/2007
Reg. gen. 73907 - Reg. part. 17494
Importo: € 499.840,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 01/07/2024

Reg. gen. 80944 - Reg. part. 61104

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 31/07/2024

Reg. gen. 98358 - Reg. part. 73893

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali



Stralcio Piano Regolatore Generale del Comune di Roma

In particolare, l'Art.51 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 51. Norme generali

1. 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 servizi pubblici.

2. 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 identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

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

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

L'Art.52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

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

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

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

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

L'Art.53 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori

possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CARTA PER LA QUALITA':
Nessuna prescrizione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio Carta per la qualità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

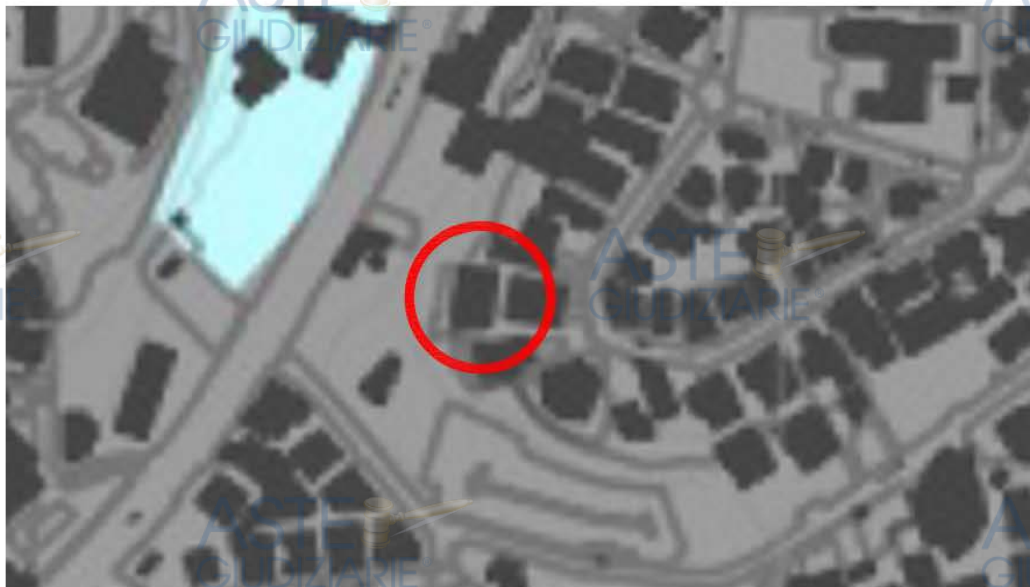


Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

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

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

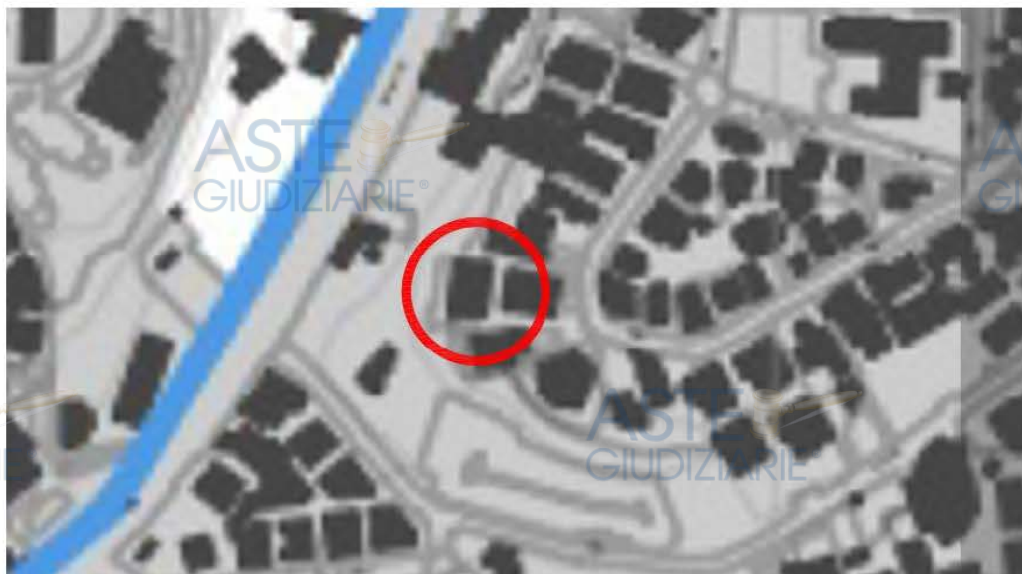


Stralcio P.T.P.R. - Tavola A - Nessuna prescrizione

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

BENI PAESAGGISTICI:

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



Stralcio P.T.P.R. - Tavola - Nessuna prescrizione

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente procedura peritale è parte dell'edificio denominato "Palazzina B", edificata con progetti comprendenti due palazzine A e B, in particolare con primo Progetto prot. 25067 del 1962 e secondo progetto prot. 23444 del 1963, e rispettive licenze edilizie n. 1661 del 19/06/1962 e n. 40A del 22/01/1964.

L'abitabilità è stata richiesta con prot. 21339 del 1964 e rilasciata con licenza n.1470 del 18/12/1964.

In merito all'eventuale presenza di domande di condono, è stata fatta richiesta all'Ufficio Condono di Roma che ha risposto in data 15/09/2025 negativamente.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto (prot. 25067 del 1962) e lo stato attuale dell'immobile, non c'è corrispondenza; in particolare, l'intero piano seminterrato, così come definito nel progetto, attuale piano terra, risulta modificato e non è stata trovata una variante al progetto depositato al Comune.

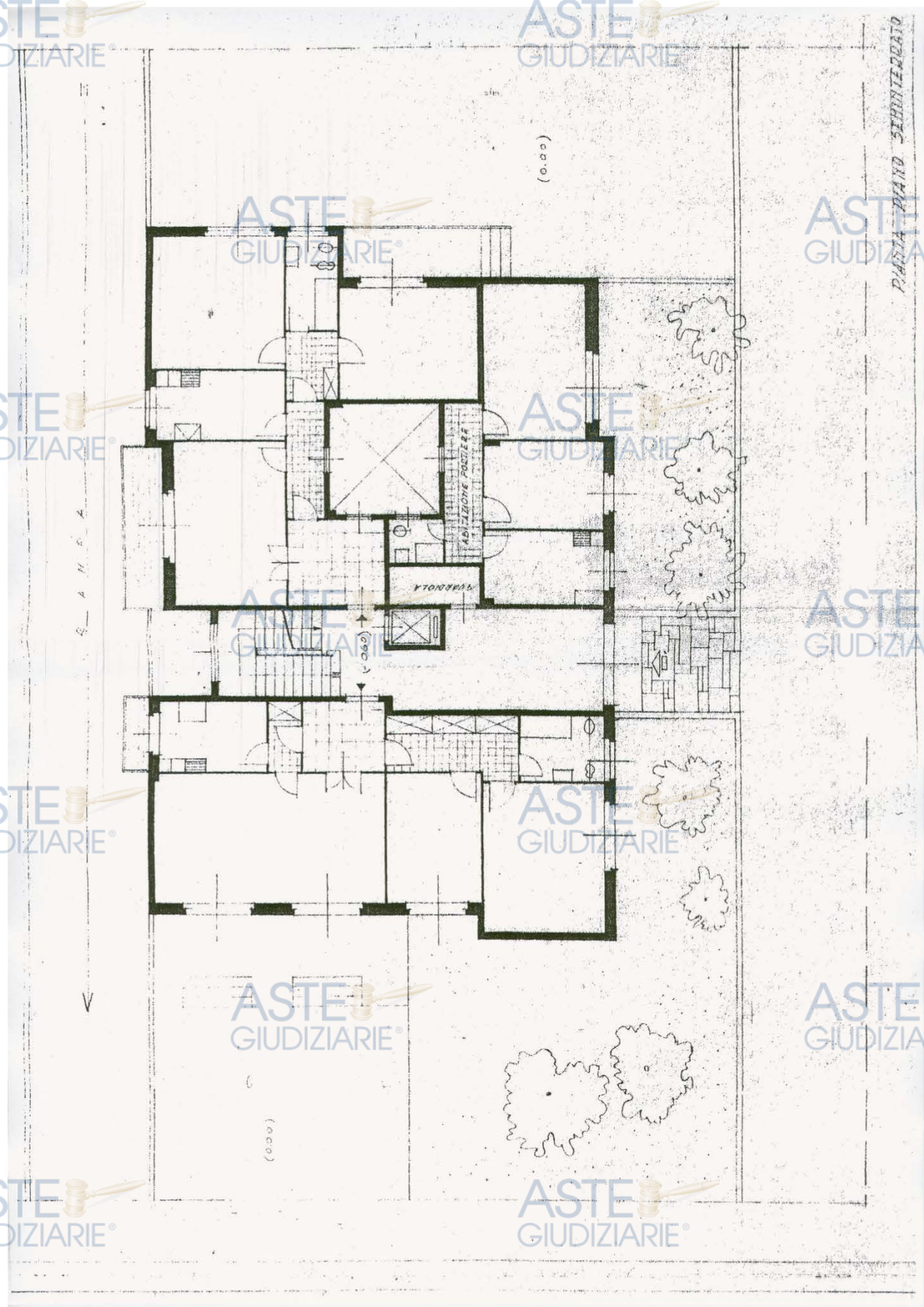
Nonostante nel progetto edilizio siano presenti solo tre appartamenti, l'ispezione tecnico sanitaria effettuata dal Comune certificava la presenza di n.4 appartamenti constatando la diversa conformazione e rilasciando in data 18/12/1964 la licenza di abitabilità n. 1470.

All'anno 1987 risulta risalente l'unica planimetria catastale presente agli atti. Tale planimetria presenta alcune difformità con lo stato dei luoghi come già sopra descritto nella sezione "DATI CATASTALI".

Come si può evincere dal confronto degli stralci sopra esposti, oltre le difformità elencate, sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni tra il progetto assentito, la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile.

Alla luce di quanto detto, rilevate le difformità tra lo stato attuale e il progetto originario assentito, compresa la diversa distribuzione degli spazi interni e la variazione dei fronti, lo scrivente ritiene opportuno precisare che per la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile de-quo, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una SCIA in sanatoria art. 22 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., considerate la Legge (Regione Lazio) n.15/2008 e Legge n.105/2024, a firma di un tecnico abilitato, comprensivo dell'accatastamento DOCEFA finale con aggiornamento della planimetria catastale in atti, i cui costi comprensivi di oneri possono quantificarsi a corpo in € 5.000,00, che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.





Elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n. 1661 del 19/06/1962 – Piano seminterrato

N. 1470

IL SINDACO DI ROMA

Vi***

e presentata da



Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Villino B autorizzato con progetto N. 25067/2-2344/3 di tipo popolare della superficie Mq 300 M³ 3500 sita in Via:

Sisto 151

Versato in c/c 1/2695 L. 46000 80.000 per Conc. Gov. bolletta N. 151 Uff. Post. Rieti 30.12.64

D I C H I A R A

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

P I A N I	U S O	A P P A R T A M E N T I D I:													T O T A L E appartamenti	T O T A L E V A N I	
		1 vani	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine. . .	VARIO: 1 cucinale lavanderia e 3 cantine														—	—	4
» seminterrato. .	MAGAZZINO														—	—	1
» seminterrato. .	ABITAZIONE			2	1	1									4	7	8
» terra R.	u					3									3	9	6
» I	u					3									3	9	6
» II	u					3									3	9	6
» III	u					2									2	6	4
» IV	VARIO: 4 ripostigli ed 1 lavatoio														—	—	5
» V																	
» VI																	
» VII																	
» VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene,
e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

O S S E R V A Z I O N I

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

TASSA L. 33550

BOLLETTA 6165

Roma, 18 DIC 1964

Abitabilità n.1470 del 18/12/1964

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Sisto IV n.151, è emerso che alla data del 22/07/2025 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 6.345,38 come da comunicazione allegata.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data di aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un Condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente.

All'unità abitativa in questione sono attribuiti 46,32 millesimi di proprietà generale.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facoltà 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 SISTO IV n.151, edificio B, interno 1, piano TERRA

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XIII in zona Battistini/Pineta Sacchetti, più precisamente in Via Sisto IV n.151, Palazzina B, piano terra, interno 1. Via Sisto IV è una strada residenziale, a senso unico di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di ogni genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Battistini. L'unità immobiliare in questione fa parte della Palazzina B; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Sisto IV n.151; dal cancello si accede ad un passaggio pedonale che costeggia prima la Palazzina A, per poi arrivare attraverso una rampa all'ingresso della Palazzina B. Tale Palazzina, costruita nel 1964, ha una struttura in cemento armato; esternamente il basamento è rivestito in travertino, ed il resto delle facciate sono rifinite in cortina ed intonaco civile in tinta chiara, balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce all'androne condominiale con pavimenti in marmo e rivestimenti in legno; è presente un ascensore ed un vano scale. Nell'androne condominiale si trova la porta d'ingresso all'interno 1. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, due camere, bagno, giardino, balcone. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in marmo nell'ingresso e corridoio, marmettoni nelle camere da letto, maioliche in bagno, cucina e ripostiglio; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma è presente condensa in maniera diffusa; gli infissi esterni di colore bianco sono in legno con vetro singolo, tapparelle di colore verde ed inferriate di sicurezza di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno presenta una pavimentazione dissestata; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 357, Part. 106, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Fg. 357 Part. 876

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

Valore di stima del bene: € 217.650,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
2. OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie Immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Semiperiferia Pineta Sacchetti - Via Mattia Battistini:

Abitazioni in stabili di fascia media: €/mq 2.474

(Borsino Immobiliare di Roma - Pineta Sacchetti - Via Mattia Battistini - anno 2025).

ZONA PINETA SACCHETTI VIA MATTIA BATTISTINI

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semiperiferia

Abitazioni Civili

Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi
 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto	
 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	

immobiliare.it

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 2.474	Valore medio Euro 3.057	Valore massimo Euro 3.639
Valuta subito questo immobile		
 Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 2.215	Valore medio Euro 2.612	Valore massimo Euro 3.008
Valuta subito questo immobile		
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 2.702	Valore medio Euro 3.352	Valore massimo Euro 4.003
Valuta subito questo immobile		

Sito web

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI):

Abitazioni civili: €/mq 2.400

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024).

10/09/25, 21:39

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)

Codice di zona: D45

Microzona catastale n. 58

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3400	L	10	14,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	3100	L	9	13	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	7	10,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1350	L	5,8	8,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie Immobiliari Toscano, Tecnocasa, Tempocasa, siti di annunci immobiliari, Immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

Appartamento paragonabile n.1: € 195.000 / 77,00 mq = €/mq 2.532,46

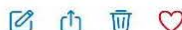
10/09/25, 21:46



Accedi



< 8 di 14 >



Vedi foto 1/27



Bilocale via sisto iv 141, Boccea, Roma

€ 195.000

2

77 m²

1

Si

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

MESSAGGIO

VISITA

1/7

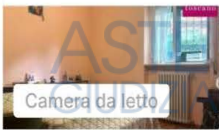
37 di 43

Appartamento paragonabile n.2: € 275.000 / 75,00 mq = €/mq 3.666,66

< 8 di 31 >

Accedi 

 Salone

 Camera da letto

 Cucina

Vedi foto 1/19

 Bilocale via Clemente X, Boccea, Roma

€ 275.000

-  2
-  75 m²
-  1
-  T
-  Sì
-  Terrazzo

MESSAGGIO

VISITA 

1/6



Appartamento paragonabile n.3: € 179.000 / 70,00 mq = €/mq 2.557,14.



Vedi foto 1/12



 Bilocale via pio ix 240, Boccea, Roma

€ 179.000

€ 179.000



 2

 70 m²

 1

 T

 Sì

 Parzialmente Arredato

MESSAGGIO

VISITA

<https://www.immobiliare.it/annunci/120176162/?entryPoint=map#foto1>

1/5

39 di 43

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n.1 + Valore paragonabile n.2 + Valore paragonabile n.3)/3

(€/mq 2.532,46 + €/mq 3.666,66 + €/mq 2.557,14 / 3 = €/mq 2.918,75

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(€/mq 2.474,00 + €/mq 2.400,00 + €/mq 2.918,75) / 3 = €/mq 2.597,58 arrotondato a €/mq 2.500,00

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

87,06 mq x 2.500,00 €/mq = € 217.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA SISTOIV n.151, edificio B, interno 1, piano TERRA	87,06 mq	2.500,00 €/mq	€ 217.650,00	100,00%	€ 217.650,00
				Valore di stima:	€ 217.650,00

Valore di stima: € 217.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. in sanatoria	5000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Valore finale di stima: € 190.885,00

Nessuna

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 29/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Russo Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Inquadramento territoriale Google maps
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Licenza di abitabilità
- ✓ Licenza edilizia
- ✓ Tavole del Progetto allegate alla Licenza edilizia
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ Risposta dell'Ufficio Condonò di Roma
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Quotazioni immobiliari
- ✓ Regolamento di Condominio
- ✓ Pendenze condominiali
- ✓ Atto di provenienza



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SISTO IV n.151, edificio B, interno 1, piano TERRA

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XIII in zona Battistini/Pineta Sacchetti, più precisamente in Via Sisto IV n.151, Palazzina B, piano terra, interno 1. Via Sisto IV è una strada residenziale, a senso unico di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di ogni genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Battistini. L'unità immobiliare in questione fa parte della Palazzina B; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Sisto IV n.151; dal cancello si accede ad un passaggio pedonale che costeggia prima la Palazzina A, per poi arrivare attraverso una rampa all'ingresso della Palazzina B. Tale Palazzina, costruita nel 1964, ha una struttura in cemento armato; esternamente il basamento è rivestito in travertino, ed il resto delle facciate sono rifinite in cortina ed intonaco civile in tinta chiara, balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce all'androne condominiale con pavimenti in marmo e rivestimenti in legno; è presente un ascensore ed un vano scale. Nell'androne condominiale si trova la porta d'ingresso all'interno 1. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, due camere, bagno, giardino, balcone. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in marmo nell'ingresso e corridoio, marmettoni nelle camere da letto, maioliche in bagno, cucina e ripostiglio; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma è presente condensa in maniera diffusa; gli infissi esterni di colore bianco sono in legno con vetro singolo, tapparelle di colore verde ed inferriate di sicurezza di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno presenta una pavimentazione dissestata; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 357, Part. 106, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Fg. 357 Part. 876
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 190.885,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.885,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA SISTO IV n.151, edificio B, interno 1, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 357, Part. 106, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Fg. 357 Part. 876	Superficie	87,06 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione, con impianto elettrico non a norma, presenza diffusa di condensa e giardino esterno pavimentato dissestato. L'edificio condominiale è in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio XIII in zona Battistini/Pineta Sacchetti, più precisamente in Via Sisto IV n.151, Palazzina B, piano terra, interno 1. Via Sisto IV è una strada residenziale, a senso unico di marcia; nelle vicinanze si possono trovare servizi di ogni genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Battistini. L'unità immobiliare in questione fa parte della Palazzina B; l'ingresso di tale Palazzina si trova in Via Sisto IV n.151; dal cancello si accede ad un passaggio pedonale che costeggia prima la Palazzina A, per poi arrivare attraverso una rampa all'ingresso della Palazzina B. Tale Palazzina, costruita nel 1964, ha una struttura in cemento armato; esternamente il basamento è rivestito in travertino, e il resto delle facciate sono rifinite in cortina e intonaco civile in tinta chiara, balconi con ringhiere metalliche; lo stato di manutenzione esterno è buono. Il portone d'ingresso conduce all'androne condominiale con pavimenti in marmo e rivestimenti in legno; è presente un ascensore ed un vano scale. Nell'androne condominiale si trova la porta d'ingresso all'interno 1. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, due camere, bagno, giardino, balcone. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in marmo nell'ingresso e corridoio, marmettoni nelle camere da letto, maioliche in bagno, cucina e ripostiglio; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma è presente condensa in maniera diffusa; gli infissi esterni di colore bianco sono in legno con vetro singolo, tapparelle di colore verde ed inferriate di sicurezza di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno presenta una pavimentazione dissestata; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		