

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandrini Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 727/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 727/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Vigna Ceccarelli n. 58, interno 4, piano 1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Vigna Ceccarelli n. 58. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al piano primo di una palazzina condominiale di quattro livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate in muratura in materiale laterizio e parti comuni ben conservate.

L'appartamento è composto da:

- ingresso;
- salone doppio;
- cucina abitabile;
- due camere;
- due servizi igienici;
- due balconi.

Gli ambienti interni risultano ampi e ben illuminati, grazie alla presenza di numerose aperture esterne, con affacci sia sul fronte strada che sul cortile interno.

Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in ceramica, infissi in legno e in pvc. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi e conservazione complessiva accettabile.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono, sebbene siano presenti alcune componenti impiantistiche potenzialmente da aggiornare in relazione agli standard attuali.

Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025 (vedi allegati).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Vigna Ceccarelli n. 58, interno 4, piano 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Come verificato in sede di sopralluogo del 15/05/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: appartamento interno 5, vano scala condominiale, distacco su via di Vigna Ceccarelli, salvo altri.

Nell'atto di divisione e vendite del 5.6.1980, notaio Pierleonardo Giuliani, rep. 6181 e racc. 917, è scritto: "l'appartamento al piano primo int.4 composto di tre vani ed accessori confinante con via di Vigna Ceccarelli, appartamento int.5 e distacchi".

Nel precedente atto di donazione del 1973 i confini sono così descritti: "via di Vigna Ceccarelli, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo altri."

Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (sud-ovest)	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (nord-est)	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,50 mq		

Le consistenze indicate in tabella derivano da rilievo effettuato dallo scrivente. Il balcone di nord-est allo stato di fatto è di complessivi mq 13,30; si tiene cautelativamente conto della sola porzione urbanisticamente legittimata, per maggiori delucidazioni vedi paragrafo "regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1987 al 28/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 226, Sub. 506, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Piano 1
Dal 28/03/2012 al 05/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 226, Sub. 506, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 1.193,02 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	776	226	506	5	A2	3	5,5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte: 109 mq	1193,02 €	1	

Corrispondenza catastale

Nel tempo, per l'appartamento in oggetto, sono state depositate tre planimetrie catastali:

14/02/1973: l'appartamento int.4 si presenta con una sagoma come attuale, con spazio residenziale rettangolare e due balconi. In tale planimetria è presente anche la rappresentazione di un terrazzo con accesso separato

03/11/1987: una camera è stata ampliata, inglobando un ripostiglio; la cucina ha perso una ampia nicchia che è stata resa indipendente, con accesso dall'ingresso, a costituire un ripostiglio; nel bagno (wc) è stata eliminata una spalletta in muratura, presumibilmente della doccia

28/03/2012: è la attuale planimetria in atti, quella depositata dopo la CILA (opere compiute) CP/17687 del 21.06.2012 (per ulteriori informazioni vedi il paragrafo "regolarità edilizia").

L'ultima planimetria catastale è conforme allo stato di fatto come da rilievo eseguito dallo scrivente, fatto salvo per la sagoma del balcone posto a nord-est, poiché ad oggi risulta lungo e stretto, come da accatastamento, per due terzi del suo sviluppo, ma poi si allarga assumendo una proporzione quadrata, con conseguente aumento di superficie.

Per ulteriori specifiche vedi "regolarità edilizia".

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente perizia si presenta in discreto stato di conservazione generale.

Esternamente la palazzina si presenta in discreto stato manutentivo con rivestimento in cortine e basamento effetto pietra.

L'appartamento oggetto di perizia al piano primo è servito da corpo scale condomniale, non è presente ascensore al piano.

Gli ambienti interni risultano nel complesso funzionali e dotati di sufficiente illuminazione e areazione naturale. Le pavimentazioni sono in ceramica; le pareti sono tinteggiate, rivestimenti ceramici nei servizi. Gli infissi interni ed esterni sono in legno (solo uno in pvc) e risultano funzionanti. Il bagno e la cucina presentano dotazioni complete. Gli impianti risultano funzionanti, il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posta in esterno.

Le aree esterne (i due balconi) mostrano un buono stato manutentivo, con rivestimenti in ceramica e parapetti in metallo. Anche le parti comuni (vano scala e pianerottolo) si trovano in condizioni discrete, prive di particolari criticità visibili.

Non appaiono da esame visivo segni di criticità strutturali o da infiltrazioni.

Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025 (vedi allegati).

Non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano primo di un fabbricato condominiale sviluppato su più livelli fuori terra. La struttura portante è di tipo misto, con solai presumibilmente in laterocemento e tamponature in muratura, rivestite in listelli di cortina.

Il vano scala condominiale, presenta gradini rivestiti in marmo e parapetti in ferro verniciato.

L'accesso all'immobile avviene tramite pianerottolo condominiale servito da scala (privo di ascensore).

L'appartamento presenta una distribuzione interna semplice e razionale, pavimentazioni in ceramica, infissi esterni e interni in legno con vetro semplice (solo uno in pvc), dotati di serrande avvolgibili. L'unità dispone di

due balconi, con pavimentazione in ceramica da esterni e ringhiere metalliche.
E' presente un terrazzo comune all'ultimo livello.

Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025 (vedi allegati).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025, l'immobile risultava occupato dalla proprietaria **** Omissis **** titolare di quota pari a 1/1 dell'intera proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980	**** Omissis ****	Atto di divisione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierleonardo Giuliani	05/06/1980	6181	917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	20/06/1980	43766	33271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 26/09/2013
Reg. gen. 91739 - Reg. part. 12926
Importo: € 278.730,70

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ROMA il 25/07/2024

Reg. gen. 94889 - Reg. part. 71334

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 24 e lo individua nella "Città da ristrutturare", all'interno dei "tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

PRINT res. mun. XV n. 3 - Città' da ristrutturare

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.

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)

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 superficiaria, 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.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 L.R. 42/2004 - artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. quater L.R. 24/1998 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; "aree di Visuale";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; "cd058_001 lett. c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA"

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - tavola C24, foglio 374 - "tessuto urbano";

- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "accolta-parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di divisione e vendite del 5.6.1980, notaio Pierleonardo Giuliani, rep. 6181 e racc. 917, è scritto: "premettono e dichiarano i comparenti **** Omissis **** che sono comproprietari: per la metà gravata di usufrutto uxorio, pari quindi a un terzo, a favore della loro madre **** Omissis **** ... a seguito di successione del padre **** Omissis **** deceduto ... per l'altra metà con riserva di usufrutto a favore della predetta **** Omissis **** a seguito di donazione da detta **** Omissis **** ... del seguente immobile in Roma via di Vigna Ceccarelli civico cinquantotto: terreno di mq 372 con sovrastante fabbricato composto di tre piccoli appartamenti al piano terreno e di due piccoli appartamenti al piano primo, distinti rispettivamente con gli intt. 1, 2 e 3 al piano terreno e 4 e 5 al piano primo ... non ancora riportati in N.C.E.U. ... che successivamente hanno realizzato in comune sull'immobile sopra indicato altri due piani, composti uno (e precisamente l'attuale piano secondo) di due appartamenti ad uno (e precisamente l'attuale piano terzo) di un appartamento; non ancora riportato in N.C.E.U. ... che il fabbricato di cui trattasi è stato a suo tempo ampliato e sopraelevato senza le necessarie autorizzazioni ad a tal fine il Comune di Roma (n.d.s.: seguono le indicazioni delle diverse ordinanze di demolizione) ... che è loro intestamento, fermo restando la comunione del cortile circostante il fabbricato e delle parti comuni del fabbricato stesso, procedere alla divisione dei piani terra, primo, secondo e terzo ... si conviene ... C) a **** Omissis **** (n.d.s.: che nell'atto dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****, per aver contratto matrimonio in Roma il 12 luglio 1964) che accetta porzione dei piani primo e secondo e precisamente l'appartamento al piano primo int.4 composto di tre vani ed accessori confinante con via di Vigna Ceccarelli, appartamento int.5 e distacchi ... all'UTE di Roma con schede nn.012234 (l'int.4) ... dichiarano di essere perfettamente edotti della situazione urbanistica ed edilizia del fabbricato in oggetto."

Precedentemente, con l'atto di donazione del 04.07.1973, notaio Domenico Cucchiari, rep. 4874 e racc. 829, **** Omissis **** donava ai figli, tra cui l'esecutata **** Omissis ****, " ... in comune ed in parti uguali indivise, la nuda proprietà della metà indivisa della seguente porzione immobiliare sita in Roma ... via di Vigna Ceccarelli civico numero 58 della superficie di are 3,72 con sovrastante fabbricato composto di tre piccoli appartamenti al piano terreno e di due piccoli appartamenti al piano primo, distinti rispettivamente con gli interni 1-2-3 al piano terreno e 4-5 al piano primo ... per l'appartamento int.4 con scheda n.012234 ...". Non era presente alcun dato urbanistico ed edilizio riferito al fabbricato e/o all'unità immobiliare in oggetto.

A seguito di accesso agli atti, dopo i tempi di rito, lo scrivente ha richiesto all'U.S.C.E., Ufficio del Condonò di Roma, copie dei documenti riguardanti il fascicolo di condono, di cui alcuni elaborati aveva già ricevuto in copia anche dell'esecutata.

In particolare all'interno del fascicolo della domanda di sanatoria 86/72633 sono state rinvenute, tra le altre, le seguenti documentazioni:

Titolo a sanatoria n.355793 del 16/01/2013 per "nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq. 148,64 sull'immobile sito in Roma, via di Vigna Ceccarelli 58 int. 3 e int. 4 000148 Municipio 15 ... accatastamento effettuato e depositato con il n. 110267.1/2007 categoria catastale A2 abitazione di tipo civile foglio 776 particella 226 sub 506-512 ... destinazione d'uso residenziale 143,81 non residenziale 8,05 ... la planimetria catastale allegata comprende opere edilizie difformi dalla domanda originaria ma conformi alla SCIA n.17673/2012 (XV Municipio) così come collaudate con "Certificato di fine lavori" prot. n. CP/2012/21653. Ulteriore variazione catastale: n.120397.1/1987."

Domanda di sanatoria mod.47/85-R

Tavole grafiche di "progetto a sanatoria del fabbricato ..."

Fotografie

Perizia giurata in cui è specificato che "il sottonumero 7 (n.d.r. Della domanda di condono 86/72633) si riferisce ... agli appartamenti interni 3 e 4, censiti in Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati rispettivamente al foglio 776, particella 226, subalterni 510 e 506 ... interno 4: l'U.I.U. Ha una superficie residenziale netta pari a mq. 93,23 ed una superficie non residenziale netta pari a mq. 8,05 (13,41 x 0,6) (n.d.s.: che sommati a quelli dell'int.3 - residenziali mq. 50,58 e non residenziali mq 0,0 danno la somma dei mq di domanda e concessione)". Sono allegate le relative planimetrie.

L'accesso agli atti condotto dallo scrivente presso il Municipio competente per territorio, dopo i tempi di rito, ha prodotto la seguente documentazione:

Modulo C.I.L.A. CP/17687 del 21.03.2012 Municipio XV + Relazione tecnica per "Manutenzione straordinaria eseguita ... piano 1 int. 4 ... foglio 774 particella 224 subalterno 506 ... realizzazione di un secondo servizio a discapito del bagno originario e di un piccolo disimpegno ... intervento ultimato in data 23/06/2009 ...".

Elaborato grafico con ante operam e post operam in cui si evincono le opere dichiarate.

Comunicazione fine lavori CP/21651 del 04.04.2012: "con riferimento comunicazione di inizio lavori asseverata ... n.17687 del 21.03.2012 ... è stata presentata denuncia di variazione presso Catasto protocollo n.RM0345289". Allegata la planimetria catastale del 28/03/2012.

Il Municipio ha fornito anche documenti riguardante altri immobili medesima proprietà e medesimo indirizzo ma Piano Terra int. 2 e int.3.

Ai fini della legittimità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente e l'elaborato grafico del progetto inserito nella pratica di condono, ma soprattutto quello di cui alla planimetria della variazione catastale: n.120397.1/1987 richiamata nella Concessione a sanatoria coincidono sagoma, superficie, consistenza, finestre, ecc.

Variano solo, ovviamente, alcuni tramezzi interni successivamente variati dall'avente titolo in ottemperanza alla citata C.I.L.A. CP/17687 del 21.03.2012.

Dall'ulteriore confronto tra il post operam della C.I.L.A., che peraltro coincide con l'ultima planimetria catastale in atti, quella depositata il 28/03/2012 proprio a seguito della CILA opere compiute, si evince che lo stato di fatto è conforme alla planimetria, fatto salvo per la sagoma del balcone posto a nord-est, poiché ad oggi risulta lungo e stretto, come da accatastamento, per due terzi del suo sviluppo, ma poi si allarga assumendo una proporzione quadrata, con conseguente aumento di superficie.

Tale stato di fatto non appare legittimato da alcun titolo edilizio o di proprietà.

In assenza di legittimazioni, il confine del balcone andrà riportato allo stato pregresso, o avviato un percorso di sanatoria con S.C.I.A., che tuttavia allo stato attuale, in assenza di altre informazioni e/o indagini che esulano le finalità del presente lavoro, sembra ostacolato dalla natura strutturale delle opere, che non appaiono in nessun elaborato precedente, in particolare della domanda di condono.

Per ripristino dello stato legittimo si valuterà un costo forfettario di euro 1.000, per semplice recinzione di delimitazione della sagoma legittima, di cui si terrà conto in sede di stima.

Della superficie esuberante del balcone, a fini cautelativi, non si è peraltro tenuto conto neanche nella definizione della consistenza dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Vigna Ceccarelli n. 58, interno 4, piano 1
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Vigna Ceccarelli n. 58. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al piano primo di una palazzina condominiale di quattro livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate in muratura in materiale laterizio e parti comuni ben conservate. L'appartamento è composto da: - ingresso; - salone doppio; - cucina abitabile; - due camere; - due servizi igienici; - due balconi. Gli ambienti interni risultano ampi e ben illuminati, grazie alla presenza di numerose aperture esterne, con affacci sia sul fronte strada che sul cortile interno. Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in ceramica, infissi in legno e in pvc. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi e conservazione complessiva accettabile. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono, sebbene siano presenti alcune componenti impiantistiche potenzialmente da aggiornare in relazione agli standard attuali. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 226, Sub. 506, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 250.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e 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.

Appartamento in via di Vigna Ceccarelli, n. 58. Trullo, (RM), piano 1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)

Codice di zona: D74

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2100 e 3000, media 2.550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,5 e 12, media 10,25.

Pertanto è stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) vicolo del Monte delle Capre 51, Trullo, Roma:

BL Case propone in vendita un'immobile all'ultimo piano. L'appartamento è composto da un ampio ingresso, salone doppio, due camere da letto, una cucina abitabile, doppi servizi e terrazzo. L'immobile è da ristrutturare.

€ 249.000 mq 100 €/mq 2.490,00

2) via del Monte delle Capre n. 24, Trullo Roma:

Agenzia propone in vendita un quadrilocale in via monte delle capre, all'interno di un piccolo condominio senza ascensore, di sole otto unità abitative con spese di condominio basse. L'appartamento posto al piano secondo ha una superficie di circa 114 mq ed è così composto: ampio soggiorno doppio con accesso al terrazzo, cucina abitabile, grande bagno e due ampie camere da letto e una camera.

€ 238.000 mq 100 €/mq 2.380,00

3) Via degli Orti della Magliana n. 32, Trullo

Trullo - Monte delle Capre, più precisamente in vicolo degli Orti della Magliana, proponiamo in vendita ampio e luminoso quadrilocale in ottimo stato conservativo di mq 100, posto al piano terzo di una palazzina in cortina senza ascensore.

L'immobile gode di una doppia esposizione ed è così composto: comodo ingresso con armadio guardaroba, ampio salone, corridoio con ripostiglio, due camere matrimoniali, cucina abitabile, grande bagno con doccia/vasca e doppio balcone.

L'immobile si presta a modifiche per ampliare la zona giorno e per la creazione di un secondo bagno. Inoltre, vi è la possibilità di acquistare e completare la proprietà con un comodissimo box posto al piano terra, adiacente al fabbricato, di mq 26 con soppalco.

Caratteristiche: riscaldamento autonomo, serrande automatizzate, NO ASCENSORE, Infissi in vetro/alluminio e tre condizionatori caldo/freddo.

€ 239.000 mq 100 €/mq 2.390,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.420.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. (2.550,00 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.485,00.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare

presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: balconi su ambo i fronti, piano basso, esterno buone condizioni; che gli svantaggi: assenza di ascensore, difficoltà di parcheggio esterno, negozi a media distanza, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata = 112,50 mq.
- Valore di stima = 2.485,00 €/mq
- k = 1

$$(112,5 \times 2.485,00 \times 1) = 279.562,50 \text{ €}$$

Riduzione del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 251.606,25.

Viene inoltre decurtato il costo relativo alle regolarizzazioni necessarie così come descritte nel paragrafo "regolarità edilizia" pari a 1.000 euro.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(251.606,25 - 1.000,00) =$ euro 250.600 Arr.to.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via di Vigna Ceccarelli n. 58, interno 4, piano 1	112,50 mq	0,00 €/mq	€ 250.600,00	100,00%	€ 250.600,00
Valore di stima:					€ 250.600,00



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 15/10/2025



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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Vigna Ceccarelli n. 58, interno 4, piano 1
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Vigna Ceccarelli n. 58. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al piano primo di una palazzina condominiale di quattro livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate in muratura in materiale laterizio e parti comuni ben conservate. L'appartamento è composto da: - ingresso; - salone doppio; - cucina abitabile; - due camere; - due servizi igienici; - due balconi. Gli ambienti interni risultano ampi e ben illuminati, grazie alla presenza di numerose aperture esterne, con affacci sia sul fronte strada che sul cortile interno. Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in ceramica, infissi in legno e in pvc. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi e conservazione complessiva accettabile. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono, sebbene siano presenti alcune componenti impiantistiche potenzialmente da aggiornare in relazione agli standard attuali. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 226, Sub. 506, Zc. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 24 e lo individua nella "Città da ristrutturare", all'interno dei "tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. PRINT res. mun. XV n. 3 Pino Lecce - Città' da ristrutturare 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. 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) 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. **INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)** Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 L.R. 42/2004 - artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. quater L.R. 24/1998 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; "aree di Visuale"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; "cd058_001 lett. c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA" - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "tessuto urbano"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "accolta-parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 727/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Vigna Ceccarelli n. 58, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 226, Sub. 506, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	112,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente perizia si presenta in discreto stato di conservazione generale. Esternamente la palazzina si presenta in discreto stato manutentivo con rivestimento in cortine e basamento effetto pietra. L'appartamento oggetto di perizia al piano primo è servito da corpo scale condomniale, non è presente ascensore al piano. Gli ambienti interni risultano nel complesso funzionali e dotati di sufficiente illuminazione e areazione naturale. Le pavimentazioni sono in ceramica; le pareti sono tinteggiate, rivestimenti ceramici nei servizi. Gli infissi interni ed esterni sono in legno (solo uno in pvc) e risultano funzionanti. Il bagno e la cucina presentano dotazioni complete. Gli impianti risultano funzionanti, il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posta in esterno. Le aree esterne (i due balconi) mostrano un buono stato manutentivo, con rivestimenti in ceramica e parapetti in metallo. Anche le parti comuni (vano scala e pianerottolo) si trovano in condizioni discrete, prive di particolari criticità visibili. Non appaiono da esame visivo segni di criticità strutturali o da infiltrazioni. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Vigna Ceccarelli n. 58. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al piano primo di una palazzina condominiale di quattro livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate in muratura in materiale laterizio e parti comuni ben conservate. L'appartamento è composto da: - ingresso; - salone doppio; - cucina abitabile; - due camere; - due servizi igienici; - due balconi. Gli ambienti interni risultano ampi e ben illuminati, grazie alla presenza di numerose aperture esterne, con affacci sia sul fronte strada che sul cortile interno. Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in ceramica, infissi in legno e in pvc. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi e conservazione complessiva accettabile. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono, sebbene siano presenti alcune componenti impiantistiche potenzialmente da aggiornare in relazione agli standard attuali. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 15/05/2025 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		