



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 812/2023 del R.G.E.

\*\*\*



\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 812/2023 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

In data 17/12/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 19 - C/43, scala C, interno 5, piano 2-3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile  
APPARTAMENTO CON SOFFITTA, CANTINA E BOX AUTO - ROMA

Largo dell'Olgiate n.15, Isola 19, Edificio C/43, Scala C, Interno 5, Piano 2-3

Superficie commerciale di vendita: mq.145,00

Superficie Utile coperta mq. 79,30

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: balconi, soffitta, cantina e box auto

#### CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (frazione "Olgiate")

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

Urbanizzazione secondaria (scuole): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (verde privato): presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: villino

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: medio / alto

#### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio / alto

Destinazione prevalente piano seminterrato: cantina / box auto

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 1991

Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra

Spazi comuni: cortile esterno a verde, vano scala, locali tecnici

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento

Rivestimento esterno: cortina, pietra naturale, intonaco

Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno

Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno



Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1  
Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti  
Impianti condominiali (altro): assenti

#### CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: 2-3  
Numero interno: 5  
Destinazione d'uso: abitazione  
Pertinenze esistenti: soffitta, cantina, box auto  
Altezza interna prevalente: 2,80ml  
Numero servizi igienici: 2  
Numero affacci: 2  
Esposizione prevalente: nord - sud  
Prospicienza: nord (corte condominiale) – sud (corte condominiale)  
Panoramicità: assente  
Luminosità: discreta  
Cucina abitabile: assente  
Ripostiglio: presente  
Distribuzione spazi interni: sufficiente  
Qualità rifiniture: sufficiente  
Materiali di rivestimento pavimenti: laminato effetto legno, ceramica  
Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica  
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti  
Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti  
Stato di manutenzione: sufficiente

#### CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media  
Offerta: media  
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Olgiata", Municipio XV – Roma Capitale.  
Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio / alto.  
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti.  
Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 3.700 metri dall'immobile oggetto di analisi.  
Scuola elementare a circa 4.500 metri, scuola media a circa 5.300 metri, ufficio postale a circa 6.300 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 19 - C/43, scala C, interno 5, piano 2-3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato in data 04/09/2023 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 02/08/2023, ai nn. 100713/74282 di formalità (Allegato n.1).

#### MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 04/02/2025 (Allegato n.9), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

La Sig.ra \*\*\* risulta nubile

### CONFINI

L'appartamento interno 5 è confinante con distacco su spazio condominiale su due lati, appartamento interno 6, vano scala, salvo altri e/o migliori confini.

La cantina n.6 è confinante corsia di manovra, spazio comune condominiale, cantina n.4 e n.5, cantina n.6, salvo altri e/o migliori confini.

Il box auto n.10 è confinante con corsia di manovra, cantina n.1, spazio comune condominiale su due lati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,30 mq	92,30 mq	1	92,30 mq	2,80 m	2
Balconi	14,10 mq	14,10 mq	0,3	4,23 mq	2,80 m	2
Soffitta	53,60 mq	59,60 mq	0,5	29,80 mq	1,25 m	3
Cantina	5,60 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	3,10 m	S1
Box auto	32,40 mq	34,80 mq	0,5	17,40 mq	3,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

La superficie del compendio immobiliare data dal computo delle superfici utili interne (calpestabili) oltre l'incidenza della muratura, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

**A - VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)**

Soggiorno-pranzo: mq.31,50

Angolo cottura: mq.4,20

Ripostiglio: mq.0,80

Disimpegno: mq.3,70

Camera 1: mq.13,60

Camera 2: mq.14,70

Bagno 1: mq.6,90

Bagno 2: mq.3,90

Totale Superficie Utile: mq.79,30

Totale Superficie Lorda: mq.92,30

(calcolata al 100% ovvero  $92,30 \times 100\% = \text{mq. } 92,30$ )

**B - BALCONI**

Balcone 1: mq.7,00

Balcone 2: mq.7,10

Totale Superficie Utile: mq.14,10

Totale Superficie Lorda: mq.14,10

(calcolata al 30% fino a 25,00mq ovvero  $14,10 \times 30\% = \text{mq. } 4,20$ )

**C - VANI ACCESSORI (SOFFITTA)**

Soffitta: mq.53,60

Totale Superficie Utile: mq.53,60

Totale Superficie Lorda: mq.59,60

(calcolata al 50% ovvero  $59,60 \times 50\% = \text{mq. } 29,80$ )

**D - VANI ACCESSORI (CANTINA)**

Cantina: mq.5,60  
 Totale Superficie Utile: mq.5,60  
 Totale Superficie Lorda: mq.6,20  
 (calcolata al 25% ovvero  $6,20 \times 25\% = \text{mq. } 1,60$ )  
 E - BOX AUTO  
 Box auto: mq.32,40  
 Totale Superficie Utile: mq.32,40  
 Totale Superficie Lorda: mq.34,80  
 (calcolata al 50% ovvero  $34,40 \times 50\% = \text{mq. } 17,20$ )  
**SUPERFICIE COMMERCIALE**  
 Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.145,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	933	81	6	A2	8	6 vani	143 mq	1347,95 €	2-3	
	37	933	98	6	C2	7	5 mq	6 mq	14,72 €	S1	
	37	933	109	6	C6	13	34 mq	36 mq	159,79 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I beni risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento e soffitta: Foglio 37, Particella 933, Sub 81, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 143mq, Rendita Euro 1.347,95 indirizzo Largo dell'Olgiata n.15, Scala C, Interno 5, Piano 2-3 (Allegato n.4);

Cantina: Foglio 37, Particella 933, Sub 98, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 5mq, Superficie Catastale Totale 6mq, Rendita Euro 14,72 indirizzo Largo dell'Olgiata n.15, Interno 6C, Piano S1 (Allegato n.4);

Box auto: Foglio 37, Particella 933, Sub 109, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 34mq, Superficie Catastale Totale 36mq, Rendita Euro 159,79 indirizzo Largo dell'Olgiata n.15, Interno 10, Piano S1 (Allegato n.4).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. È stata infatti condotta una ristrutturazione in particolare per quanto riguarda il box auto che ha modificato l'ampiezza dello spazio interno. Tale modifica, effettuata presumibilmente per ragioni di sicurezza antincendio, con la creazione di apposita via di fuga con uscita di sicurezza su cortile all'aperto, è stata realizzata mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, portando ad una diminuzione della superficie del box auto, senza tuttavia variazioni né di volumetrie né delle parti esterne del fabbricato. Si evidenzia come da dichiarazioni della proprietaria l'immobile risultasse già modificato alla data di acquisto del 14/03/2011.

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

## PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

## PATTI

Nulla di rilevante

## STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio / elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente, anche se appaiono lievi segni di deterioramento dell'intonaco sui frontalini di alcuni balconi.

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

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio / elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Da prevedersi eventualmente una revisione degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.

Le finiture interne della soffitta sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui la medesima risulta destinata. Lo stato di conservazione della soffitta è apparentemente sufficiente.

Le finiture interne della cantina sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui la medesima risulta destinata. Lo stato di conservazione della cantina è apparentemente sufficiente.

Le finiture interne del box auto sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del box auto è apparentemente sufficiente.

## PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano il cortile esterno a verde (supercondominio), il vano scala e i locali tecnici (condominio).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Olgiata".

Trattasi di una vasta area costituita a comprensorio delimitato da recinzione e monitorato 24 ore su 24 da un servizio di vigilanza che ne controlla l'accesso e l'uscita. Il comprensorio è caratterizzato da una grande ampiezza di aree verdi ben curate e da numerose ville signorili. Al comprensorio si accede attraverso l'ingresso che avviene da Largo dell'Olgiata n.15, in prossimità della via Cassia, subito dopo la frazione di "Isola Farnese". Attraverso una viabilità interna al comprensorio, in direzione dell'isola 19, strada C, si raggiunge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in esame.

Allo stabile che ricomprende gli immobili in oggetto (edificio C43) si accede tramite ampio e curato cortile comune ad altri tre fabbricati (C41-C42-C44) in parte sistemato a verde ed in parte pavimentato (Allegato n.5 - foto n.01 e n.02).

Il fabbricato è formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra con il piano terreno, parzialmente a pilotis, ed i piani superiori destinati prevalentemente ad abitazioni. L'edificio è stato terminato presumibilmente nel 1991. La struttura del corpo di fabbrica è in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a tetto a falde inclinate rivestita con tegole in laterizio non praticabile.

La tamponatura esterna è rivestita in cortina sul colore rosso con cornici delle finestre in lastre di pietra naturale sul colore grigio e frontalini dei balconi e fasce marcapiano finite ad intonaco tinteggiato sul colore grigio. I parapetti dei balconi sono in muratura rivestita in cortina sul colore rosso con vasconi prefabbricati in calcestruzzo e parapetto metallico tinteggiato sul colore nero. Il vano scala è finito con elementi di facciata in vetrocemento (Allegato n.5 - foto n.03 e n.04).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio / alto a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente anche se appaiono lievi segni di deterioramento dell'intonaco sui frontalini di alcuni balconi.

Come già detto attraverso ampio e curato cortile condominiale si accede alla scala C del fabbricato C43, che ricomprende gli immobili oggetto della presente relazione. L'accesso avviene attraverso un portoncino in metallo tinteggiato sul colore nero parzialmente vetrato, che a sua volta dà accesso all'androne e al vano scala comuni. L'androne presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in cortina sul colore rosso, parzialmente rivestite in pannelli di legno e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul bianco; il soffitto è parzialmente rivestito in pannelli di legno e parzialmente finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. Dall'androne si accede al vano scala e all'ascensore che servono le varie unità immobiliari (Allegato n.5 - foto n.05 e n.06). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio di varie tonalità e presenta un parapetto centrale in metallo tinteggiato sul colore nero (Allegato n.5 - foto n.07 e n.08). Tutti i piani sono serviti da ascensore.

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

Appartamento e soffitta: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano secondo del fabbricato, interno n.5, si compone di: soggiorno-pranzo con piccolo ripostiglio, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni. Dal soggiorno-pranzo è possibile accedere a due balconi. Dal disimpegno, tramite botola con scala retrattile, è possibile accedere al piano terzo dove è presente una soffitta non abitabile.

La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in laminato effetto legno rovere naturale nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore grigio chiaro o bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.09 e n.10). La pavimentazione dell'angolo cottura è in laminato effetto legno rovere naturale nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore tortora; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.11 a n.12). La pavimentazione del disimpegno è in laminato effetto legno rovere naturale nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore grigio chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.13 e n.14). La pavimentazione della camera 1 è in laminato effetto legno rovere naturale nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.15 e n.16). La pavimentazione della camera 2 è in laminato effetto legno rovere naturale nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore grigio chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.17 e n.18). La pavimentazione del bagno 1 è in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore grigio nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto, parzialmente soppalcato, è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.19 e n.20). La pavimentazione del bagno 2 è in laminato effetto legno rovere sbiancato nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore grigio scuro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.21 e n.22). Come detto dal soggiorno-pranzo è possibile accedere a due balconi. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato; i parapetti dei balconi sono in muratura rivestita in cortina sul colore rosso con vasconi prefabbricati in calcestruzzo e parapetto metallico tintecciato sul colore nero (Allegato n.5 - foto n.23 e n.24).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 2.80ml e godono di un discreto livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: nord e sud.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore grigio scuro, in sufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato tintecciato sul colore bianco in sufficiente stato di conservazione.

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

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con caldaia murale a gas posizionata esternamente sul balcone 1, da informazioni ricevute dalla proprietaria in sufficienti condizioni e funzionante. È inoltre presente impianto di condizionamento costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno-pranzo e relativa unità esterna posizionata sul balcone 2, da informazioni ricevute dalla proprietaria in sufficienti condizioni e funzionante.

Sono presenti impianto citofonico e antenna televisiva terrestre centralizzata, da informazioni ricevute dalla proprietaria funzionanti.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio / elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Da prevedersi eventualmente una revisione degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.

Come già detto, dal disimpegno dell'appartamento, tramite botola con scala retrattile, è possibile accedere ad una soffitta di dimensioni circa 10,75ml x 5,20ml. Il pavimento della soffitta è in resina di cemento sul colore grigio o rosso; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.25 e n.26). Il locale ha un'altezza interna variabile da circa 0.75ml a 1,75ml e gode di un sufficiente livello di luminosità, grazie ad un lucernario posizionato sul soffitto. Le finiture interne della soffitta sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui la medesima risulta destinata. Lo stato di conservazione della soffitta è apparentemente sufficiente.

Cantina: La cantina visitata, posta al piano seminterrato del fabbricato, distinta con il n.6, si compone di un unico ambiente di forma rettangolare di dimensioni circa 3,75ml x 1,50ml. L'accesso alla cantina avviene da corridoio comune. Da questo, attraverso portoncino in lamiera zincata con apertura a battente, si accede alla cantina. Il pavimento della cantina è in resina di cemento sul colore rosso; le pareti sono in blocchi di calcestruzzo alleggerito tinteggiati sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.27 e n.28). Il locale ha un'altezza interna di circa 3.10ml.

Le finiture interne della cantina sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui la medesima risulta destinata. Lo stato di conservazione della cantina è apparentemente sufficiente.

Box auto: Il box auto visitato, posto al piano seminterrato del fabbricato in prossimità della cantina di cui sopra, distinto con il n.10, si compone di un unico ambiente di forma irregolare di dimensioni circa 5,20ml x 5,70ml. L'accesso carrabile avviene direttamente da strada consortile mediante opportuna diramazione verso corsia di manovra comune. Da questa, attraverso cancello in lamiera zincata con apertura basculante manuale, si accede al box auto. Il pavimento del box auto è in resina di cemento sul colore rosso; le pareti sono in blocchi di calcestruzzo alleggerito tinteggiati sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.29 e n.30).

Le finiture interne del box auto sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del box auto è apparentemente sufficiente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Silvia Friggi, come si evince dal relativo verbale in data 11/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra<sup>\*\*\*</sup>, legittima proprietaria nonché debitrice esecutata. Dalle dichiarazioni rilasciate gli immobili risultano attualmente occupati oltre che dalla stessa anche da<sup>\*\*\*</sup>, rispettivamente sorella e nipote della debitrice esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1991 al 14/03/2011 <sup>***</sup>		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio TUCCARI Carlo Federico	26/09/1991		

<p>la***</p> <p>***</p> <p>***</p> <p>Dal 14/03/2011 al 21/05/2025</p>	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Roma	02/10/1991	80186	44966
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	notaio DOMINICI Giuseppe	14/03/2011		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Roma	21/03/2011	28609	17160	
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**PROVENIENZE**

1) Anteriormente al ventennio l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà a **\*\*\***, celibe, con diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno indivisa a **\*\*\***

congiugati in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita notaio TUCCARI Carlo Federico del 26/09/1991, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 02/10/1991 ai nn.80186/44966 di formalità, dalla società **\*\*\*** (Allegato n.1);

2) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a **\*\*\***, nubile, per atto di compravendita notaio DOMINICI Giuseppe del 14/03/2011, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 21/03/2011 ai nn.28609/17160 di formalità, da **\*\*\***

esca, sopra specificati, per la quota di 1/2 ciascuno indivisa del diritto di usufrutto, trasformata in piena proprietà alla morte di questi ultimi (Allegato n.2).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario  
Iscritto a Roma il 24/05/2016  
Reg. gen. 57489 - Reg. part. 9508  
Quota: 1/1  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\*  
Contro \*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 02/08/2023  
Reg. gen. 100713 - Reg. part. 74282  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*

### FORMALITÀ

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 24/05/2016 ai nn.57489/9508 di formalità dell'importo di € 680.000,00 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE Società Cooperativa", con sede in Ronciglione (VT), codice fiscale 00086710563, contro \*\*\*

(Allegato n.1);

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 02/08/2023 ai nn.100713/74282 di formalità, a favore di \*\*\*\*, contro \*\*\* sopra specificata, gravante

sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto (Allegato n.1).

Le formalità di cui sopra, riportate nel Certificato notarile agli atti depositato in data 04/09/2023, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 18/04/2025 (Allegato n.1).

Tra le formalità si segnalano inoltre:

A - Atto d'obbligo a firma del notaio CERINI Claudio di Roma (RM) del 21/03/1991 Rep. n.128506/27532, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 26/03/1991 ai nn.30837/18118 di formalità, che imponeva al proprietario di: mantenere la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato a servizio dell'edificio; mantenere una superficie pari a 791,97mq a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio; mantenere la giardino gli spazi di distacco del fabbricato (Allegato n.7).



## NORMATIVA URBANISTICA

### UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, gli immobili ricadono in zona – Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 (Allegato n.6) – regolata dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari.

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalla scelta di operatori pubblici e privati, come nel caso di Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

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

Relativamente alla Carta per la qualità, gli immobili ricadono in zona – Morfologie degli impianti urbani – Morfologie degli impianti urbani moderni – Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate – Centro residenziale Olgiata (Allegato n.6).

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

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B – Beni paesaggistici – gli immobili ricadono in zona aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C – Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento storico - gli immobili ricadono in zona Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico puntuali con fascia di rispetto 100m e in Sistema dell'insediamento contemporaneo – gli immobili ricadono in zona Tessuto urbano (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - gli immobili ricadono in zona priva di indicazioni (Allegato n.6).

Si evidenzia pertanto la valenza storico - monumentale dell'area di pertinenza che comprende gli immobili, sottoposta a tutela.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Olgiata".

Al comprensorio si accede attraverso l'ingresso che avviene da Largo dell'Olgiata n.15, in prossimità della via Cassia, subito dopo la frazione di "Isola Farnese". Attraverso una viabilità interna al comprensorio, in direzione dell'isola 19, strada C, si raggiunge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in esame.

L'edificio (C43) fa parte di un complesso immobiliare comprendente altri tre fabbricati (C41-C42-C44) collegati da un vasto e curato cortile comune in parte sistemato a verde ed in parte pavimentato (supercondominio).

L'edificio (C43) è stato terminato presumibilmente nel 1991. Come da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, risultano rilasciate Concessione n.604/C (protocollo n.93084/1988) in data 19/04/1989 alla \*\*\*\*

in liquidazione" e successiva Concessione n.1112/C (protocollo n.64522/1990) in data 01/01/1991 alla \*\*\* (Allegato n.7).

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere agli uffici competenti copia e/o visura degli elaborati inerenti all'ultimo fascicolo di cui sopra (protocollo n.64522/1990), con riscontro negativo per la visura degli stessi per irreperibilità in data 10/04/2025 (Allegato n.7). Tramite contatti con l'amministrazione del condominio si è avuta copia della documentazione non fornita dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica che si ritiene utile per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili compresi nel fabbricato in oggetto (Allegato n.7). Ulteriore formale domanda di accesso agli atti è stata effettuata al competente Ufficio Tecnico del Municipio XV di competenza per la verifica su esistenza di eventuali ulteriori titoli edilizi in particolare relativi alle modifiche apportate nel box auto di cui sotto in data 11/04/2025, con esito negativo in data 13/05/2025 (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha avuto il Certificato di Abitabilità n.204 rilasciato dal Comune di Roma in data 08/10/1992 alla \*\*\*\* (Allegato n.7).

Documentazione antincendio (autorimessa): Da informazioni ricevute da amministratore del condominio in data 07/04/2025 per l'autorimessa comprendente il box auto oggetto della presente relazione non risulta depositata alcuna documentazione antincendio ai fini del rispetto della normativa vigente (cosiddetta SCIA antincendio). Per tale motivo l'amministratore del condominio ha inoltrato formale diffida ai condomini per deliberare in merito.

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

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

Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria di progetto, conforme alla planimetria catastale agli atti, e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. ABUSO 1: Modificazione dell'ampiezza dello spazio interno in particolare per quanto riguarda il box auto. Tale modifica, effettuata presumibilmente per ragioni di sicurezza antincendio, con la creazione di apposita via di fuga con uscita di sicurezza su cortile all'aperto, è stata realizzata mediante la demolizione e ricostruzione di

tramezzature interne, portando ad una diminuzione della superficie del box auto, senza tuttavia variazioni né di volumetrie né delle parti esterne del fabbricato. Si evidenzia come da dichiarazioni della proprietaria l'immobile risultasse già modificato alla data di acquisto del 14/03/2011.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale presente in banca dati poiché si ritiene che la necessaria pratica edilizia autorizzativa preliminare debba essere inoltrata congiuntamente al proprietario dello spazio comune interessato (condominio) ed autorizzato dalle autorità preposte al servizio di vigilanza antincendio (cosiddetta SCIA antincendio).

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza del permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente sia al momento della presentazione della eventuale domanda di sanatoria (oggi), sia all'epoca dell'abuso:

1. ABUSO 1 (SANABILE CON SANZIONE): Intervento con parziali difformità. Relativamente alla modificazione dell'ampiezza dello spazio interno in particolare per quanto riguarda il box auto, realizzata mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzature non portanti, senza tuttavia variazioni né di volumetrie né delle parti esterne del fabbricato, questa è da ritenersi sicuramente sanabile.

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

1. ABUSO 1: Per la sanatoria delle difformità nella modificazione dell'ampiezza dello spazio interno in particolare per quanto riguarda il box auto, realizzata mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzature non portanti, senza tuttavia variazioni né di volumetrie né delle parti esterne del fabbricato, la pratica da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria. Come già evidenziato si ritiene che la pratica autorizzativa sia da presentarsi congiuntamente al proprietario dello spazio comune interessato (condominio) entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo. Il costo della sanzione e dei diritti di segreteria applicata dal Comune di Roma è pari a circa € 1.500,00 comprensiva della necessaria variazione catastale, mentre l'attività di un professionista per la redazione del rilievo degli immobili, la compilazione della domanda di cui sopra e degli allegati tecnici può variare da € 250,00 ad € 750,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto

si attesta su circa € 2.000,00 per costi inerenti alle pratiche edilizie, alle sanzioni e all'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tale importo sarà detratto dal valore finale di stima, malgrado si ritenga che l'importo dovrebbe essere quantomeno condiviso con il proprietario dello spazio comune interessato (condominio).

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un appartamento dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con caldaia murale a gas posizionata esternamente sul balcone 1, da informazioni ricevute dalla proprietaria in sufficienti condizioni e funzionante. È inoltre presente impianto di condizionamento costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno-pranzo e relativa unità esterna posizionata sul balcone 2, da informazioni ricevute dalla proprietaria in sufficienti condizioni e funzionante.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 30cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancata revisione periodica della caldaia ed il relativo rapporto di controllo di efficienza energetica. Sarà cura dell'aggiudicatario

l'eventuale messa a norma dell'impianto e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), comprensiva delle eventuali sanzioni e dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 1.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 07/04/2025 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale degli immobili in esame, pari a 60,83 su 1.000,00 (Tabella A), a 153,35 su 1.000,00 (Tabella A/3), a 76,77 su 1.000,00 (Tabella A/4), a 235,12 su 1.000,00 (Tabella B/3), ammontano a circa € 1.800,00 annuali. Da informazioni ricevute in data 07/04/2025 il condomino non è in regola con i pagamenti. La situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 2.273,95 per quanto riguarda l'anno in corso (2025) e quello precedente (2024). Tra le parti comuni al condominio si segnalano il vano scala e i locali tecnici.

dall'amministrazione di cui sopra. Pertanto non è stato possibile reperire informazioni in merito alla caratura millesimale, alle spese medie annuali ed all'eventuale situazione debitoria del condomino. Tra le parti comuni al supercondominio si segnalano il cortile a verde.

caratura millesimale degli immobili in esame, pari a 130,27 su 1.000.000,00 carati, ammontano a circa € 600,00 annuali. Da informazioni ricevute in data 28/03/2025 il condomino è in regola con i pagamenti. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente di tutte le amministrazioni di cui sopra sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili di cui trattasi risultano essere un appartamento di media superficie con relative pertinenze (cantina e box auto) e data la loro conformazione tipologica non si prestano a nessuna possibile divisione. Né peraltro risulta conveniente procedere alla vendita separata delle pertinenze poiché ciò comporterebbe presumibilmente un deprezzamento dell'intero compendio immobiliare. Pertanto i beni sono vendibili in un unico lotto.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 19 - C/43, scala C, interno 5, piano 2-3

Scheda sintetica riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO CON SOFFITTA, CANTINA E BOX AUTO - ROMA Largo dell'Olgiata n.15, Isola 19, Edificio C/43, Scala C, Interno 5, Piano 2-3 Superficie commerciale di vendita: mq.145,00 Superficie Utile coperta mq. 79,30 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: balconi, soffitta, cantina e box auto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (frazione "Olgiata") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuole): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde privato): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio / alto CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio / alto Destinazione prevalente piano seminterrato: cantina / box auto Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1991 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: cortile esterno a verde, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina, pietra naturale, intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 2-3 Numero interno: 5 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: soffitta, cantina, box auto Altezza interna prevalente: 2,80ml Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 Esposizione prevalente: nord - sud Prospicienza: nord (corte condominiale) - sud (corte condominiale) Panoramicità: assente Luminosità: discreta Cucina abitabile: assente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: laminato effetto legno, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Olgiata", Municipio XV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio / alto. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 3.700 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola elementare a circa 4.500 metri, scuola media a circa 5.300 metri, ufficio postale a circa 6.300 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 81, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 37, Part. 933, Sub. 98, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 37, Part. 933, Sub. 109, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 280.000,00

#### STIMA DEL BENE

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

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

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO USO ABITAZIONE CON SOFFITTA, CANTINA E BOX AUTO PERTINENZIALI posti rispettivamente al piano secondo e terzo (appartamento e soffitta) e al piano seminterrato (cantina e box auto) di un fabbricato composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Olgiate".

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

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / OLGATA (LARGO DELL'OLGIATA) - codice zona E97 il prezzo oscilla da 1.500,00 €/mq a 2.220,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 1.850,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Aprile 2025 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona CASSIA - OLGATA - LARGO DELL'OLGIATA il prezzo oscilla da 1.503,00 €/mq a 2.227,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 1.865,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato un valore medio nella zona compresa nel raggio di 500ml dall'immobile in esame, e per un periodo compreso fra Marzo 2024 e Ottobre 2024, VM3 = (330.000/158mq + 270.000/153mq) = VM3 = circa 1.927,00 €/mq

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

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

$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 1.881,00 \text{ €/mq}$

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

**CONTESTO:**

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

**STATO LOCATIVO:**

- Libero (0%)

**PIANO:**

- Ultimo con ascensore (+5%)

**STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:**

- Sufficiente esterno (0%) - Sufficiente interno (0%)

**STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:**

- Sufficiente (0%)

**LUMINOSITA':**

- Luminoso (+5%)

**ESPOSIZIONE E VISTA:**

- Esterna (+5%)

**RISCALDAMENTO:**

- Autonomo (0%)

**PARTI COMUNI:**

- Cortile a verde (0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo  $1.881,00 + 15\% =$  circa 2.163,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 145,00 fornisce il seguente valore:

$\text{€ } 2.163,00 \times 145,00 =$  totale circa Euro 314.000,00.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 314.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

**VALORE STIMATO DI MERCATO = € 314.000,00**

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la per la regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 2.000,00 per sanzioni, pratiche edilizie e attività di un professionista ed € 1.000,00 per sanzioni e attività di un professionista per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:

$(\text{€ } 314.000,00 - 2.000,00 - 1.000,00) = \text{€ } 311.000,00$

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 311.000,00**

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE, si ottiene il seguente valore:  $\text{€ } 311.000,00 - 10\% =$  circa € 280.000,00

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 280.000,00**

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



Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo dell'Ogliata 15, edificio Isola 19 - C/43, scala C, interno 5, piano 2-3	145,28 mq	1.927,31 €/mq	€ 280.000,00	100,00%	€ 280.000,00
Valore di stima:					€ 280.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 10/06/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetrie catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi - Atto d'obbligo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione esperto stimatore - Ricevute invio perizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 19 - C/43, scala C, interno 5, piano 2-3

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO CON SOFFITTA, CANTINA E BOX AUTO - ROMA Largo dell'Olgiata n.15, Isola 19, Edificio C/43, Scala C, Interno 5, Piano 2-3 Superficie commerciale di vendita: mq.145,00 Superficie Utile coperta mq. 79,30 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: balconi, soffitta, cantina e box auto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (frazione "Olgiata") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuole): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde privato): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio / alto CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio / alto Destinazione prevalente piano seminterrato: cantina / box auto Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1991 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: cortile esterno a verde, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina, pietra naturale, intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 2-3 Numero interno: 5 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: soffitta, cantina, box auto Altezza interna prevalente: 2,80ml Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 Esposizione prevalente: nord - sud Prospicienza: nord (corte condominiale) - sud (corte condominiale) Panoramicità: assente Luminosità: discreta Cucina abitabile: assente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: laminato effetto legno, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Olgiata", Municipio XV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio / alto. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 3.700 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola elementare a circa 4.500 metri, scuola media a circa 5.300 metri, ufficio postale a circa 6.300 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 81, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 37, Part. 933, Sub. 98, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 37, Part. 933, Sub. 109, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, gli immobili ricadono in zona - Sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (Allegato n.6) - regolata dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città consolidata

si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalla scelta di operatori pubblici e privati, come nel caso di Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. Relativamente alla Rete ecologica, nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità, gli immobili ricadono in zona - Morfologie degli impianti urbani - Morfologie degli impianti urbani moderni - Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate - Centro residenziale Olgiata (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo - gli immobili ricadono in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - gli immobili ricadono in zona aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento storico - gli immobili ricadono in zona Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico puntuali con fascia di rispetto 100m e in Sistema dell'insediamento contemporaneo - gli immobili ricadono in zona Tessuto urbano (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - gli immobili ricadono in zona priva di indicazioni (Allegato n.6). Si evidenzia pertanto la valenza storico - monumentale dell'area di pertinenza che comprende gli immobili, sottoposta a tutela.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 812/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 19 - C/43, scala C, interno 5, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 81, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 37, Part. 933, Sub. 98, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 37, Part. 933, Sub. 109, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	145,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio / elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente, anche se appaiono lievi segni di deterioramento dell'intonaco sui frontalini di alcuni balconi. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio / elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio / elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Da prevedersi eventualmente una revisione degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Le finiture interne della soffitta sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui la medesima risulta destinata. Lo stato di conservazione della soffitta è apparentemente sufficiente. Le finiture interne della cantina sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui la medesima risulta destinata. Lo stato di conservazione della cantina è apparentemente sufficiente. Le finiture interne del box auto sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del box auto è apparentemente sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO CON SOFFITTA, CANTINA E BOX AUTO - ROMA Largo dell'Olgiate n.15, Isola 19, Edificio C/43, Scala C, Interno 5, Piano 2-3 Superficie commerciale di vendita: mq.145,00 Superficie Utile coperta mq. 79,30 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: balconi, soffitta, cantina e box auto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (frazione "Olgiate") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuole): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde privato): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio / alto CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio / alto Destinazione prevalente piano seminterrato: cantina / box auto Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1991 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: cortile esterno a verde, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina, pietra naturale, intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 2-3 Numero interno: 5 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: soffitta, cantina, box auto Altezza interna prevalente: 2,80ml Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 Esposizione prevalente: nord - sud Prospicienza: nord (corte condominiale) - sud (corte condominiale) Panoramicità: assente Luminosità: discreta Cucina abitabile: assente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: laminato effetto legno, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E		

	DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Olgiate", Municipio XV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore medio / alto. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 3.700 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola elementare a circa 4.500 metri, scuola media a circa 5.300 metri, ufficio postale a circa 6.300 metri
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Silvia Friggi, come si evince dal relativo verbale in data 11/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra***, legittima proprietaria nonché debitrice esecutata. Dalle dichiarazioni rilasciate gli immobili risultano attualmente occupati oltre che dalla stessa anche***, rispettivamente sorella e nipote della debitrice esecutata.



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 02/08/2023

Reg. gen. 100713 - Reg. part. 74282

Quota: 1/1

A favore di\*\*\*

Contro\*\*\*

