



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale:*

contro

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21

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** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Viole, 6, edificio Unico, scala Unica, piano S1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile

#### MAGAZZINO - ROMA

Via delle Viole n.6, Piano S1

Superficie commerciale di vendita: mq.128,00

Superficie Utile coperta mq. 107,00

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna

#### CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: periferia (quartiere XXIII "Alessandrino")

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

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

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente

Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: popolare / medio

#### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare / medio

Destinazione prevalente piano seminterrato: magazzino

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 1957

Numero piani: 1 seminterrato - 5 fuori terra

Spazi comuni: rampa di accesso, cortile, vano scala, locali tecnici

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento

Rivestimento esterno: intonaco civile

Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno

Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno



Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante  
Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante  
Impianti condominiali (altro): non rilevante

#### CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: S1

Numero interno: assente

Destinazione d'uso: magazzino

Pertinenze esistenti: nessuna

Altezza interna prevalente: 2,90ml

Numero servizi igienici: n.1 bagno

Numero affacci: 3

Esposizione prevalente: sud/est

Prospicienza: sud/est accesso da rampa carrabile

Panoramicità: non rilevante

Luminosità: non rilevante

Cucina abitabile: non rilevante

Ripostiglio: non rilevante

Distribuzione spazi interni: sufficiente

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: piastrelle graniglia di marmo, ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri

Impianti tecnologici (gas): assente

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente

Impianti tecnologici (acqua calda): assente

Impianti tecnologici (condizionamento): assente

Stato di manutenzione: mediocre

#### CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XXIII "Alessandrino", Municipio VI - Roma Capitale.

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

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso METRO C fermata "Alessandrino" a circa 250 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 190 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 950 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Viole, 6, edificio Unico, scala Unica, piano S1

## 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 14/02/2024 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 06/02/2024, ai nn. 13657/10220 di formalità (Allegato n.1).

### MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 29/12/2024 (Allegato n.9), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

## TITOLARITÀ

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

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

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

- #####\*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il magazzino è confinante con altro locale magazzino foglio 950 - particella 488 - subalterno 3, vano scala, spazio condominiale su due lati, rampa di accesso comune da Via delle Viole n.6, salvo altri e/o migliori confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	107,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

A - VANI PRINCIPALI (MAGAZZINO)

Magazzino: mq.92,60

Locale 1: mq.8,70

Locale 2: mq.2,40

Bagno: mq.3,30

Totale Superficie Utile: mq.107,00

(calcolata al 100% ovvero  $107,00 \times 100\% = \text{mq. } 107,00$ )

B - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 20% di A, ovvero  $107,00 \times 20\% = \text{circa mq. } 21,40$ )

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.128,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	950	488	12	5	C2	2	105mq	131 mq	341,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Magazzino: Foglio 950, Particella 488, Sub 12, Zona Censuaria 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 105mq, Superficie Catastale Totale 131mq, Rendita Euro 341,64 indirizzo Via delle Viole n.6, Piano S1 (Allegato n.4).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. È stata infatti condotta una ristrutturazione che ha modificato la distribuzione degli spazi interni. Tali modifiche, realizzate mediante la costruzione di tramezzature non portanti, non hanno apportato variazioni di superficie né di volumetria interna. Inoltre non hanno apportato modifiche alle parti esterne del fabbricato.

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 popolare / medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

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

Le finiture interne del magazzino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e l'uso a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del magazzino è apparentemente mediocre in quanto, anche a detta del locatario, non risultano effettuati interventi di manutenzione ordinaria, per lo meno in tempi relativamente recenti. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria nonché il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti.

## PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano la rampa di accesso carrabile da Via delle Viole n.6, il cortile esterno e il vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

Il quartiere sorge tra la Via Prenestina, la Via Casilina, Viale Palmiro Togliatti e Via Tor Tre Teste. Deve il suo nome all'Acquedotto Alessandrino, costruito nel III Secolo d.C. dall'imperatore Alessandro Severo e che percorre l'area. Per secoli la zona è stata occupata dal tipico panorama della Campagna Romana, ricco di antiche rovine, come quelle del già citato Acquedotto Alessandrino. Lo sviluppo urbanistico dell'area avvenne nel Novecento. Negli anni Trenta nacque anche il Borghetto Alessandrino, dove si trasferirono le persone rimaste senza casa per via degli sventramenti. In breve tempo si formò una lunga strada, Viale della Borgata Alessandrina, oggi Viale Alessandrino, intorno alla quale nacque in maniera spontanea il nucleo dell'odierno Quartiere Alessandrino.

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra con il piano seminterrato destinato a magazzino ed i piani superiori destinati prevalentemente ad abitazioni. L'ingresso al magazzino è sia pedonale che carrabile rispettivamente da Via delle Viole n.4, attraverso il vano scala condominiale, e da Via delle Viole n.6, attraverso la rampa comune. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1957. La struttura del corpo di fabbrica è in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a terrazza praticabile.

La tamponatura esterna del fabbricato è finita ad intonaco tinteggiato sul colore marrone chiaro con frontalini ed elementi decorativi dei balconi tinteggiati sul colore rosso. I parapetti dei balconi sono costituiti elementi prefabbricati in metallo tinteggiati sul colore bianco e rosso (Allegato n.5 - foto n.01 e n.02).

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

Magazzino: L'ingresso principale al magazzino avviene attraverso un cancello carrabile in metallo tinteggiato sul colore bianco e rosso, con apertura a battente comandata elettricamente, che dà accesso alla rampa comune. L'accesso al magazzino, a sua volta, avviene tramite serranda scorrevole a soffitto in metallo (Allegato n.5 - foto n.03 e n.04).

Il magazzino visitato, posto al piano seminterrato del fabbricato, si compone di: un locale principale adibito appunto a magazzino, due locali uso vario più piccoli e un bagno. Dal locale principale è possibile accedere al vano scala condominiale.

La pavimentazione del magazzino è parzialmente in piastrelle di graniglia di marmo sul colore bianco sporco con inserti di vari colori e pezzature nel formato medio quadrato e parzialmente in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro sfumato nel formato medio quadrato poste sopra le prime; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato di vari colori; il soffitto è parzialmente finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco e parzialmente controsoffittato con pannelli in fibra minerale sul colore bianco (Allegato n.5 - foto da n.05 e n.08). La pavimentazione del locale 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra con venature sul colore grigio nel formato medio rettangolare o quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.9 a n.10). La pavimentazione della locale 2 è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore bianco sporco con

inserti di vari colori e pezzature nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato di vari colori; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.11 e n.12). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica sul colore rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 - foto n.13 e n.14).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 2.90ml con sotto trave di circa 2,45ml. L'immobile ha tre lati di esposizione di cui il principale è sud-est (accesso da rampa comune).

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio anodizzato senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento non è presente. Le porte interne sono in legno tamburato o in metallo in mediocre stato di conservazione.

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

Non è presente impianto di riscaldamento. Non è presente impianto di produzione acqua calda. Non è presente impianto di condizionamento.

Le finiture interne del magazzino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e l'uso a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del magazzino è apparentemente mediocre in quanto, anche a detta del locatario, non risultano effettuati interventi di manutenzione ordinaria, per lo meno in tempi relativamente recenti. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria nonché il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/04/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2026
- Scadenza disdetta: 30/06/2026

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Silvia Friggi, come si evince dal relativo verbale in data 21/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. \*\*\*\*\*, legale rappresentante della società "\*\*\*\*\*". Dalle dichiarazioni rilasciate dallo stesso l'immobile risulta attualmente locato alla società "\*\*\*\*\*" in forza di contratto di locazione registrato in data 21/04/2021, antecedente la data di trascrizione del pignoramento, tra la società "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, come locatore ed appunto la società "\*\*\*\*\*", con sede in

\*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* , come conduttore. L'affitto aveva la durata di sei anni a partire dal 01/01/2021 con termine il 31/12/2026 (Allegato n.3). Pertanto allo stato attuale l'immobile risulta locato, con contratto di locazione opponibile alla procedura, almeno fino alla scadenza del contratto fissata il 31/12/2026. Di tale evenienza si terrà conto nel giudizio di stima mediante opportuna decurtazione. Il canone corrisposto, pari ad euro 450,00 mensili appare adeguato al valore dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2006 al 09/04/2025	***** ***** , con sede in ***** , proprietaria per 1/1 del diritto della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio PIERANTONI Pietro	23/11/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/11/2006	158562	94742
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/01/2023 al 23/11/2006	***** , nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà e***** ***** , nata a ***** (***) il ***** , proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio BOCCA Loredana	15/01/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	22/01/2003	5752	3834
		<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 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni a \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* , per atto di compravendita notaio BOCCA Loredana del 15/01/2003, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 22/01/2003 ai nn.5752/3834 di formalità, da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni (Allegato n.1);
- 2) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà alla società \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per atto di compravendita notaio PIERANTONI Pietro del 23/11/2006, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 24/11/2006 ai n.158562/94742 di formalità, da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , sopra specificate, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà (Allegato n.2).

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario  
Iscritto a Roma il 24/11/2006  
Reg. gen. 158563 - Reg. part. 37271  
Quota: 1/1  
Importo: € 190.000,00  
A favore di BANCA TOSCANA S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma il 02/09/2010  
Reg. gen. 109300 - Reg. part. 25077  
Quota: 1/1  
Importo: € 67.569,52  
A favore di EQUITALIA GERIT S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\*

##### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 06/02/2024  
Reg. gen. 13657 - Reg. part. 10220  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\*

## FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 24/11/2006 ai nn.158563/37271 di formalità dell'importo di € 190.000,00 a favore di "BANCA TOSCANA S.p.A.", con sede in Firenze (FI), codice fiscale 05272250480, contro "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

2 - Iscrizione di ipoteca legale in data 02/09/2010 ai nn.109300/25077 di formalità dell'importo di € 67.569,52 a favore di "EQUITALIA GERIT S.p.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 00410080584, contro "\*\*\*\*\*", sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto;

3 - Trascrizione di Pignoramento in data 06/02/2024 ai nn.13657/10220 di formalità, a favore di "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.", con sede in Napoli (NA), codice fiscale 05828330638, contro "\*\*\*\*\*", sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili in oggetto.

Le formalità di cui sopra, riportate nel Certificato notarile agli atti depositato in data 14/02/2024, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 08/04/2025 (Allegato n.1).

## NORMATIVA URBANISTICA

### UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali - regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6).

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

Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di 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.

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

I Tessuti della città da ristrutturare si articolano in:

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

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

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

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

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

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

### CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XXIII "Alessandrino". L'immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso da Via delle Viole n.4, tramite cortile condominiale, e n.6, tramite rampa carrabile comune. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1957. Come da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, risulta rilasciata Licenza Edilizia n.1473/AR (protocollo n.28697/1955) alla "\*\*\*\*\*" (Allegato n.7).

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere agli uffici competenti copia e/o visura degli elaborati inerenti al fascicolo di cui sopra, con riscontro positivo per la visura degli stessi in data 25/02/2025 (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha avuto il Certificato di Abitabilità n.48 rilasciato dal Sindaco di Roma in data 10/01/1957 (Allegato n.7).

### 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 presente in banca dati, 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 della distribuzione degli spazi interni. Tali modifiche, realizzate mediante la costruzione di tramezzature non portanti, non hanno apportato variazioni di superficie né di volumetria interna. Inoltre non hanno apportato modifiche alle parti esterne del fabbricato.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale



1.000,00 (Tabella B - Scale), ammontano a circa € 450,00 annuali.

Da informazioni ricevute il condomino non è in regola con i pagamenti. In data 28/04/2025 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 363,55 per quanto riguarda il proprietario (anno 2024) e ad € 73,50 per quanto riguarda il locatario (anno 2025). Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Tra le parti comuni si segnalano la rampa di accesso carrabile da Via delle Viole n.6, il cortile esterno e il vano scala.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Viole, 6, edificio Unico, scala Unica, piano S1  
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile MAGAZZINO - ROMA Via delle Viole n.6, Piano S1 Superficie commerciale di vendita: mq.128,00 Superficie Utile coperta mq. 107,00 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferia (quartiere XXIII "Alessandrino") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare / medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare / medio Destinazione prevalente piano seminterrato: magazzino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1957 Numero piani: 1 seminterrato - 5 fuori terra Spazi comuni: rampa di accesso, cortile, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante Impianti condominiali (altro): non rilevante CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S1 Numero interno: assente Destinazione d'uso: magazzino Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno

Numero affacci: 3 Esposizione prevalente: sud/est Prospicenza: sud/est accesso da rampa carrabile  
Panoramicità: non rilevante Luminosità: non rilevante Cucina abitabile: non rilevante Ripostiglio: non  
rilevante Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento  
pavimenti: piastrelle graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica  
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (elettrico):  
presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (gas): assente Impianti tecnologici (riscaldamento  
autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): assente Impianti tecnologici (condizionamento):  
assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA  
Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere  
XXIII "Alessandrino", Municipio VI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto  
socio - economico di valore popolare / medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su  
gomma buono. Collegamento verso METRO C fermata "Alessandrino" a circa 250 metri. Servizi ed  
esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 190 metri  
dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 950 metri, scuola elementare a circa 650 metri,  
scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 950, Part. 488, Sub. 12, Zc. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 59.000,00

#### STIMA DEL BENE

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

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

-individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

L'immobile oggetto di perizia si compone di N.1 MAGAZZINO posto al piano seminterrato di un fabbricato composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XXIII "Alessandrino".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 2, non hanno rilevato valori per vendite di immobili con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente stima, evidentemente per la scarsità dei dati presenti.

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

-per Magazzini in zona ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO) il prezzo oscilla da 436,00 €/mq a 795,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM = 616,00 €/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, non hanno rilevato valori per vendite di immobili con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente stima, evidentemente per la scarsità dei dati presenti.

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 può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, pari a:

VM = circa 616,00 €/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:

-Occupato (-5%)

PIANO:

-Seminterrato - non influente (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

-Sufficiente esterno - Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

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

LUMINOSITA':

-Non influente (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

-Non influente (0%)

RISCALDAMENTO:

-Assente - non influente (0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo 616,00 - 15% = circa 523,60 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 128,00 fornisce il seguente valore:

€ 523,60 x 128,00 = totale circa Euro 67.000,00.

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, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 67.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 67.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 2.000,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista.

Avremo pertanto:

(€ 67.000,00 - 2.000,00) = € 65.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 65.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: € 65.000,00 \* 0,90 = circa € 59.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 59.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - Via delle Viole, 6, edificio Unico, scala Unica, piano S1	128,00 mq	460,94 €/mq	€ 59.000,00	100,00%	€ 59.000,00
Valore di stima:					€ 59.000,00





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/05/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- 
- 
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
  - ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
  - ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di accesso - Contratto di locazione
  - ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
  - ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica
  - ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete Ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
  - ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi
  - ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
  - ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Viole, 6, edificio Unico, scala Unica, piano S1  
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile MAGAZZINO - ROMA Via delle Viole n.6, Piano S1 Superficie commerciale di vendita: mq.128,00 Superficie Utile coperta mq. 107,00 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferia (quartiere XXIII "Alessandrino") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare / medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare / medio Destinazione prevalente piano seminterrato: magazzino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1957 Numero piani: 1 seminterrato - 5 fuori terra Spazi comuni: rampa di accesso, cortile, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante Impianti condominiali (altro): non rilevante CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S1 Numero interno: assente Destinazione d'uso: magazzino Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 3 Esposizione prevalente: sud/est Prospicenza: sud/est accesso da rampa carrabile Panoramicità: non rilevante Luminosità: non rilevante Cucina abitabile: non rilevante Ripostiglio: non rilevante Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: piastrelle graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (gas): assente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): assente Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XXIII "Alessandrino", Municipio VI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore popolare / medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso METRO C fermata "Alessandrino" a circa 250 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 190 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 950 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 950, Part. 488, Sub. 12, Zc. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali - regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6). Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione

della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di 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. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. I Tessuti della città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente residenziali. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a Programma Integrato. La Legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di Programmi Integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati possano presentare al Comune Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio V il Programma Integrato denominato "Alessandrino". Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo, l'immobile ricade in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo, l'immobile ricade 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 - l'immobile ricade in zona accolta - parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.6).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via delle Viole, 6, edificio Unico, scala Unica, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 950, Part. 488, Sub. 12, Zc. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	128,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare / medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare / medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne del magazzino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e l'uso a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del magazzino è apparentemente mediocre in quanto, anche a detta del locatario, non risultano effettuati interventi di manutenzione ordinaria, per lo meno in tempi relativamente recenti. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria nonchè il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile MAGAZZINO - ROMA Via delle Viole n.6, Piano S1 Superficie commerciale di vendita: mq.128,00 Superficie Utile coperta mq. 107,00 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferia (quartiere XXIII "Alessandrino") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare / medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare / medio Destinazione prevalente piano seminterrato: magazzino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1957 Numero piani: 1 seminterrato - 5 fuori terra Spazi comuni: rampa di accesso, cortile, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante Impianti condominiali (altro): non rilevante CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S1 Numero interno: assente Destinazione d'uso: magazzino Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 2,90ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 3 Esposizione prevalente: sud/est Prospicenza: sud/est accesso da rampa carrabile Panoramicità: non rilevante Luminosità: non rilevante Cucina abitabile: non rilevante Ripostiglio: non rilevante Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: piastrelle graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (gas): assente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): assente Impianti tecnologici (condizionamento): assente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XXIII "Alessandrino", Municipio VI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore alto e contesto socio - economico di valore popolare / medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso METRO C fermata "Alessandrino" a circa 250 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 190 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 950 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 550 metri</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

