TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1283/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Bonfiglio, 00168 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto 1 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1283/2024 del R.G.E. 18
Lotto 1 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

INCARICO

In data 19/08/2025, 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 04/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Bonfiglio, 00168

DESCRIZIONE

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE – ROMA
Via Francesco Bonfiglio snc
Superficie di vendita: mq.2.365,00 (edificabili) – mq. 165,00 (non edificabili)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:
Zona di collocamento: suburbana (quartiere "Primavalle")
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente
Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: popolare/medio

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA
Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, quartiere "Primavalle", Municipio XIV – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre.
Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 750 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 650 metri

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Bonfiglio, 00168

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 20/01/2025 e successiva integrazione depositata in data 26/03/2026 (Allegato n.1);
Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 16/01/2025, ai nn. 4010/2887 di formalità (Allegato n.1).
MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE
Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 12/09/2025 (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:

- . (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Nessuna

CONFINI

BENE N.1 - TERRENI
I terreni confinano con condominio di Via Francesco Bonfiglio n.43 per tre lati e strada privata, salvo altri e/o migliori confini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2365,00 mq	2365,00 mq	1	2365,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	165,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	2530,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	2530,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie di terreno parzialmente edificabile data dal computo della superficie utile, opportunamente ponderata in funzione della destinazione d'uso, risulta:
A – TERRENO
Terreno 1 (edificabile): mq.2.365,00
Terreno 2 (non edificabile): mq.165,00
Totale Superficie Utile: mq.2.530,00
Totale Superficie Lorda: mq.2.530,00
(calcolata al 100% ovvero 2.530,00x100% = mq. 2.530,00)

SUPERFICIE COMMERCIALE BENE N.1
Superficie Totale Commerciale = mq.2.530,00

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
197	1740				Fabbricato Urbano da accertare		mq 2.365			
197	1742				Prato		mq 165	0,86 €	0,43 €	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

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

I beni risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:
Terreno: Foglio 197, Particella 1740, Superficie 2.365mq, qualità Fabbricato Urbano da accertare e Foglio 197, Particella 1742, Superficie 165mq, qualità Prato (Allegato n.4)
Il terreno risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale.
Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.
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).

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dei terreni non appare rilevante ai fini della stima dei medesimi.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni: I terreni in esame sono siti nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere "Primavalle".
Trattandosi di terreni allo stato naturale non è possibile definirne le caratteristiche costruttive in quanto privi di fabbricati. Si segnala ad ogni modo che la parte di terreno edificabile, ossia quello con la superficie maggiore,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

pari a circa 2.365mq appare per lo più pianeggiante ad eccezione della parte ovest più scoscesa (Allegato n.5 – foto da n.01 e n.08).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO BONFIGLIO, 00168

L'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott. Giampaolo Gatti, come si evince dal relativo verbale in data 20/02/2026 (Allegato n.3), non si è riscontrata la presenza di alcuno in rappresentanza della società , proprietaria esecutata, nonché detentrice della quota di 1/1 del diritto della piena proprietà sui terreni in oggetto, ma si è proceduto comunque all'accertamento dello stato dei luoghi in quanto precedentemente autorizzati all'accesso nel sopralluogo del 09/12/2026 di cui di seguito. Dalle dichiarazioni rilasciate nel sopralluogo precedente i terreni risultano liberi e nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/02/2003** al **18/02/2005**	, con sede in , per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		RICCIO Francesco	10/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma	13/02/2003	12775	8542
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/02/2005** al **11/08/2006**	, con sede in , per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MOSCA Antonio	18/02/2005		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma	24/02/2005	23482	15060
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

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 i terreni in oggetto risultano intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà alla società , con sede in , codice fiscale , per atto di compravendita a rogito del notaio RICCIO Francesco di Roma (RM) del 10/02/2003, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 13/02/2003 ai nn.12775/8542 di formalità, dalla società , con sede in , codice fiscale (Allegato n.1);
2) Ad oggi i terreni in oggetto risultano intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà alla società , con sede in , codice fiscale , per atto di compravendita a rogito del notaio MOSCA Antonio di Roma (RM) del 18/02/2005, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 24/02/2005 ai nn.23482/15060 di formalità, dalla società sopra specificata (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 03/11/2014
  Reg. gen. 117888 - Reg. part. 16240
  Quota: 1/1
  Importo: € 476.622,37
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
  Contro .
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Roma il 15/03/2018
  Reg. gen. 29853 - Reg. part. 4790
  Quota: 1/1
  Importo: € 102.466,42
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 16/01/2025
  Reg. gen. 4010 - Reg. part. 2887
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro

FORMALITA'
1 – Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 03/11/2014 ai nn.117888/16240 di formalità a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006, contro la società "", con sede in), codice fiscale , per un importo di € 476.622,37 gravante
sulla quota di 1/2 della piena proprietà della corte esclusiva in oggetto;
2 - Trascrizione di Pignoramento in data 16/01/2025 ai nn.4010/2887 di formalità, a favore di "."
con sede in , codice fiscale , contro la società "", sopra specificata,
gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dei terreni in oggetto.
Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 11/08/2026 (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 e successive integrazioni e/o modifiche – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali (Allegato n.6) – regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione.
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 idoneità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare dei seguenti obiettivi:
a) l'incremento della dotazione dei servizi e del 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 e 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. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF 0,3 mq/mq.
Per i terreni in oggetto è stata richiesto apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n.7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

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 XIV il Programma Integrato denominato "Torrevecchia-Primavalle".
Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).
Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).
Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Naturale – Coste marine, lacuali e corsi d'acqua e Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani in Evoluzione (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Ricognizione delle aree tutelate per legge – c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Naturale – Pascoli, rocce, aree nude (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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'
Conformità edilizia: I terreni in esame sono siti nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere "Primavalle".
Da atto di provenienza risulta Concessione edilizia n.553 rilasciata dal Comune di Roma il 13/05/2004 con protocollo n.29397, per l'effettivo realizzo sui terreni in oggetto di n.50 box per auto di cui all'atto d'obbligo a rogito del notaio Francesco Riccio di Roma in data 29/04/2004, repertorio n.47246 registrato a Roma il 07/05/2004 (Allegato n.7). Poiché i lavori per la costruzione dei suddetti box non sono mai iniziati nei termini stabiliti, come da D.P.R 380/2001 e successive modifiche (Testo Unico Edilizia) la Concessione edilizia n.533 del 03/05/2004 di cui sopra può ritenersi decaduta.
Pertanto, trattandosi di terreni parzialmente edificabili, ma allo stato attuale privi di edificazione, gli stessi sono suscettibili di ulteriori autorizzazioni edilizie, da conseguire dal soggetto acquirente.
Certificato di agibilità (ex abitabilità): Trattandosi di terreni parzialmente edificabili, ma allo stato attuale privi di edificazione, gli stessi non sono suscettibili di precedente certificato di agibilità.

Opere interne eseguite senza titolo – Non esistenti
Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non necessarie
Pratiche edilizie – Non necessarie
Certificazione energetica – Non necessaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Amministrazione Condominio – Trattandosi di terreni parzialmente edificabili, ma allo stato attuale privi di edificazione, gli stessi non sono suscettibili di costituzione di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere composto da due terreni parzialmente edificabili che, data la loro conformazione tipologica, non si prestano ad una possibile divisione. 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** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Bonfiglio, 00168
  Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE – ROMA Via Francesco Bonfiglio snc Superficie di vendita: mq.2.365,00 (edificabili) – mq. 165,00 (non edificabili) CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (quartiere "Primavalle") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, quartiere "Primavalle", Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 750 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 650 metri
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 197, Part. 1740, Qualità Fabbricato Urbano da accertare - Fg. 197, Part. 1742, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 251.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

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.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.2 TERRENI PARZIALMENTE EDIFICABILI, ubicati nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere "Primavalle".

Per la stima si ritiene utile non tener conto della superficie di terreno non edificabile in quanto di piccola metratura e scarso valore economico. Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i terreni per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quelli oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili rilevati nei principali portali di vendita, e per edificabilità uguale a quella rilevata per i terreni in oggetto (EF 0,3mq/mq), hanno rilevato un valore medio nelle zone limitrofe a quelle dei terreni in esame in esame, VM = (250.000/1.807mq + 80.000/640mq) / 2 = VM = circa 131,00 €/mq (Allegato n.8)

Valutazione del compendio immobiliare - 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 ai prezzi delle compravendite su menzionate.

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di terreni con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza pari a:

VM = circa 131,00 €/mq

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali:
CONTESTO:
- Localizzazione di dettaglio: Discreta (+5%)
DISLIVELLO TERRENO:
- Medio / alto (-20%)
ACCESSO:
- In strada asfaltata (+5%)
VENDIBILITA':
- Media (0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo 131,00 - 10% = circa 118,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie edificabile di mq. 2.365,00 fornisce il seguente valore:
€ 2.365,00 x 118,00 = totale circa Euro 279.000,00.
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 del compendio immobiliare in esame si può quotare in Euro 310.000,00.
Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE VENALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE = € 279.000,00

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: € 279.000,00 – 10% = circa € 251.000,00

VALORE STIMATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE = € 251.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

RISPOSTA OSSERVAZIONI PARTE PROCEDENTE

In data 03/09/2026 sono giunte al sottoscritto osservazioni in merito alla perizia di cui sopra in particolare con riferimento alla valutazione del terreno edificabile e del posto auto alle quali si risponde di seguito:

• In merito al terreno edificabile in Via Francesco Bonfiglio si rappresenta che è stato effettuato dal sottoscritto domanda di accesso agli atti per il reperimento del Certificati di Destinazione d'Uso (C.D.U.) dei terreni (Allegato 7).

Per quanto riguarda la valutazione del terreno, si ritiene opportuno fare riferimento all'ultimo progetto approvato per la costruzione di box pertinenziali interrati ed al relativo atto d'obbligo. Con la formula del Valore di Trasformazione si ottiene:

Vt = Vm – (Cc + Sp + Ui+ If)

Vm = Valore di mercato complessivo dei parcheggi finiti (ricavo totale dalle vendite).
Cc = Costo di costruzione (scavi, paratie, strutture, impianti, finiture).
Sg = Spese generali e tecniche (progettazione, direzione lavori, burocrazia, oneri di urbanizzazione).
Ui = Utile dell'impresa (il profitto atteso dal costruttore per il rischio assunto)
If = Interessi finanziari (costo del capitale o del finanziamento bancario)

Nel caso in esame, avendo rilevato sia le principali pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2025 - Semestre 2, sia le Quotazioni di Borsino Immobiliare, sia la offerte di vendita di beni analoghi nella zona interessata si è verificato che il valore medio di vendita può essere considerato pari a circa € 1.800,00/mq (Allegato n.8) che tenendo conto dell'ampiezza dei box riportati in atto d'obbligo equivale a circa € 30.000 per ogni singolo box

A. Valore di mercato (Vm)
• Prezzo di vendita medio a box: € 30.000,00
• Ricavo Totale = 50 x € 30.000,00 = € 1.500.000,00

B. Costo di costruzione (Cc)
• Stimato a circa € 18.000,00 a box (incluso scavo e strutture)
• Costo totale = 50 x 18.000,00 = € 900.000,00

C. Spese generali (Sg)
• Circa il 10% del costo di costruzione
• Costo totale = 10% di 900.000,00 = € 90.000,00

D. Utile d'impresa (Ui)
• Ipotizzato il 15% del Valore di Mercato
• Costo totale = 15% di 1.500.000,00 = € 225.000,00

E. Interessi finanziari (If)
• Stimato forfettariamente € 40.000,00
• Costo totale = € 40.000,00

Da cui la stima del valore del terreno sarà:

1.500.000,00 – 900.000,00 – 90.000,00 – 225.000,00 – 40.000,00 = € 245.000,00

Pertanto il valore dei terreni con il metodo del Valore di Trasformazione è pari ad € 245.000,00 simile a quanto rilevato con il metodo comparativo pari ad € 251.000,00. Pertanto si ritiene di mantenere il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

Valore di Mercato rilevato in perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Roma (RM) - Via Francesco Bonfiglio, 00168	2530,00 mq	99,21 €/mq	€ 251.000,00	100,00%	€ 251.000,00
				Valore di stima:	€ 251.000,00

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 17/09/2026

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 - Isperzione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralci di mappa - Planimetrie catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Cerificato di Destinazione Urbanistica - Atto d'obbligo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Bonfiglio, 00168
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE – ROMA Via Francesco Bonfiglio snc Superficie di vendita: mq.2.365,00 (edificabili) – mq. 165,00 (non edificabili) CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (quartiere "Primavalle") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, quartiere "Primavalle", Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 750 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 650 metri
Identificato al catasto Terreni - Fg. 197, Part. 1740, Qualità Fabbricato Urbano da accertare - Fg. 197, Part. 1742, Qualità Prato
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 e successive integrazioni e/o modifiche – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali (Allegato n.6) – regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione. 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 idoneità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e del 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 e 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. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF 0,3 mq/mq. Per i terreni in oggetto è stata richiesto apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n.7) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

territorio del Municipio XIV il Programma Integrato denominato "Torrevecchia-Primavalle". Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Naturale – Coste marine, lacuali e corsi d'acqua e Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani in Evoluzione (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Ricognizione delle aree tutelate per legge – c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Naturale – Pascoli, rocce, aree nude (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).

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Bonfiglio, 00168		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 197, Part. 1740, Qualità Fabbricato Urbano da accertare - Fg. 197, Part. 1742, Qualità Prato	**Superficie**	2530,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dei terreni non appare rilevante ai fini della stima dei medesimi.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE – ROMA Via Francesco Bonfiglio snc Superficie di vendita: mq.2.365,00 (edificabili) – mq. 165,00 (non edificabili) CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (quartiere "Primavalle") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, quartiere "Primavalle", Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 750 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 650 metri		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bab773082bc17ac39849fd633d4e74c