

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacovissi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 595/2025 del R.G.E.

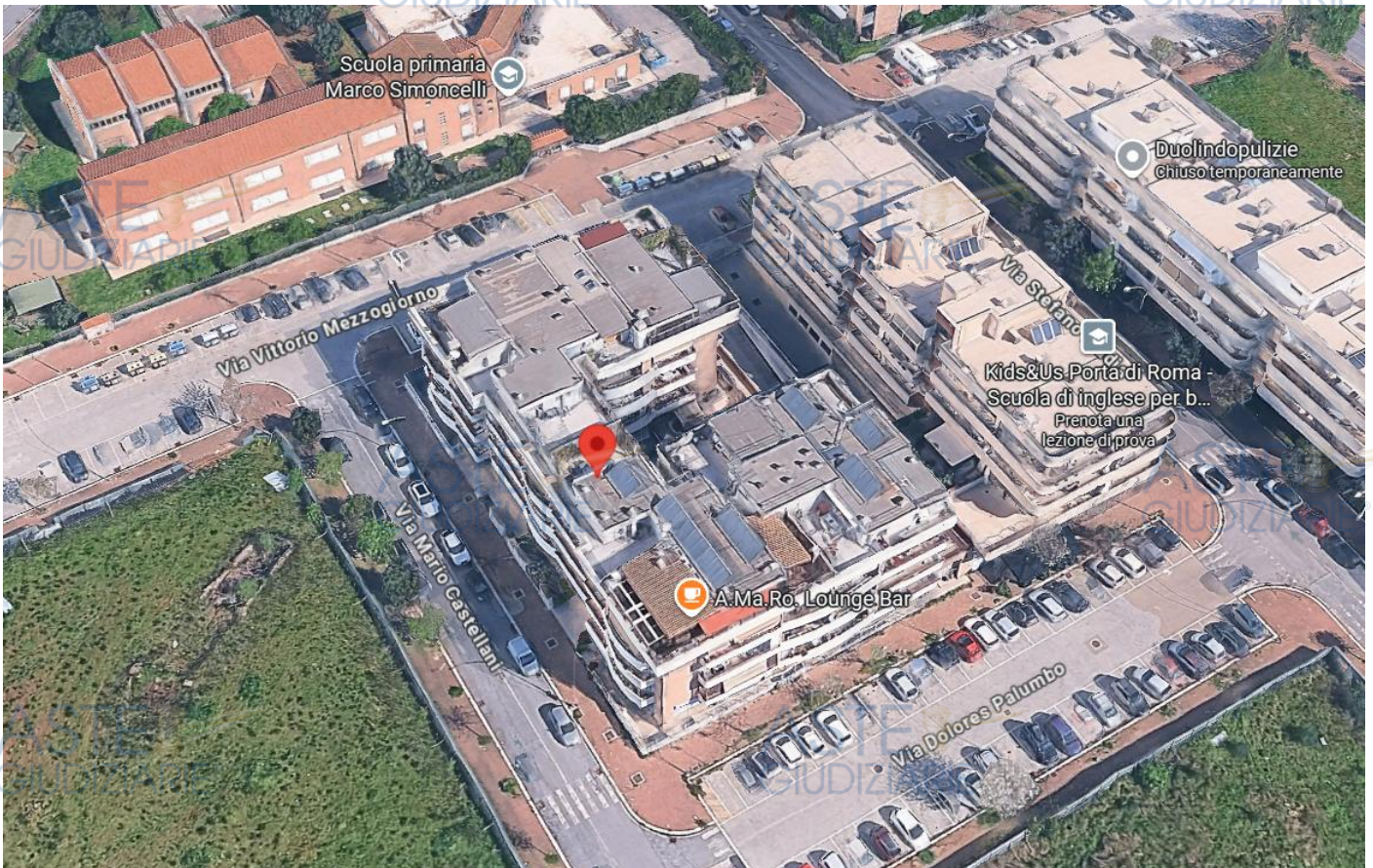
promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

C.F. 00884060526

contro:

C.F. -



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Localizzazione.....	4
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarietà.....	6
Confini.....	7
Dati Catastali.....	8
Dati Catastali Bene 1.....	8
Dati Catastali Bene 2.....	10
Dati Catastali Bene 3.....	11
Dati Catastali Bene 4.....	12
Consistenza.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stato occupazionale.....	17
Parti comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato conservativo.....	18
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Allegati.....	41
Adempimenti.....	42

INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Iacovissi Marco, in qualità di Legale rappresentante della Società Analytics Resolutions Srl, con sede operativa in Roma, via Barberini n. 95, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma n. 1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, email marco.iacovissi@aresvaluations.com, PEC m.iacovissi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS, lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

Limiti dell'incarico:

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

PREMESSA

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 595/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23/06/2025 Reg. Gen. n. 79.897, Reg. part. n. 58.383 ha ad oggetto i seguenti immobili (Coord. Geografiche: 41.973971, 12.532055):

Bene n.1: appartamento ubicato in via Mario Castellani n.36 Scala A Interno 13 Piano 3-4, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 19, cat. A/2;

Bene n.2: box auto ubicato in via Vittorio Mezzogiorno n.25 Interno 4 Piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 64, cat. C/6;

Bene n.3: box auto ubicato in via Vittorio Mezzogiorno n.25 Interno 8 Piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 68, cat. C/6;

Bene n.4: cantina ubicata in via Vittorio Mezzogiorno n.36 scala A Interno 5 Piano S1, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 133, cat. C/2;

Analytics Resolutions Srl - Roma, via Barberini 95 - www.aresvaluations.com

Cap. Soc. 40.000,00 € i.v. - REA RM 1570187 - Cod. Fisc. e Reg. Impr. Roma 15136801006 - P.IVA 15136801006

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

LOCALIZZAZIONE

I cespiti oggetto di analisi sono ubicati in via Mario Castellani, zona periferica del Comune di Roma, distante circa 12 km dal centro cittadino.

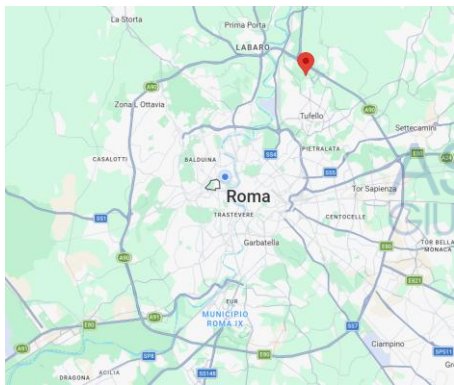
La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, è accessibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati, e risulta essere ben dotata di servizi di prima necessità (farmacie, banche, attività commerciali, negozi di prossimità, etc) nonché servita di parcheggi pubblici liberi e a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è il Grande Raccordo Anulare a circa 600 m; a seguire l'Autostrada A24 distante circa 20 km.

La linea ferroviaria risulta presente con la stazione "Termini" ubicata a circa 12 km, è altresì presente la stazione della metropolitana con la fermata "Jonio" a 3,5 km. L'aeroporto più vicino è quello di Ciampino posto a circa 27 km, mentre quello di Fiumicino dista 46 km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

Macro localizzazione



Micro localizzazione

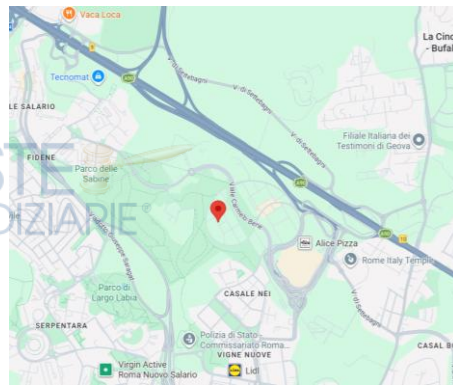


Foto aerea

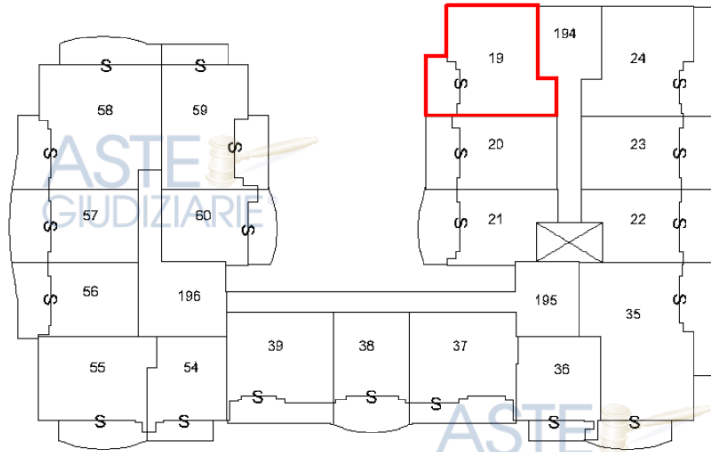


I beni in oggetto sono identificati nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico sotto riportati:

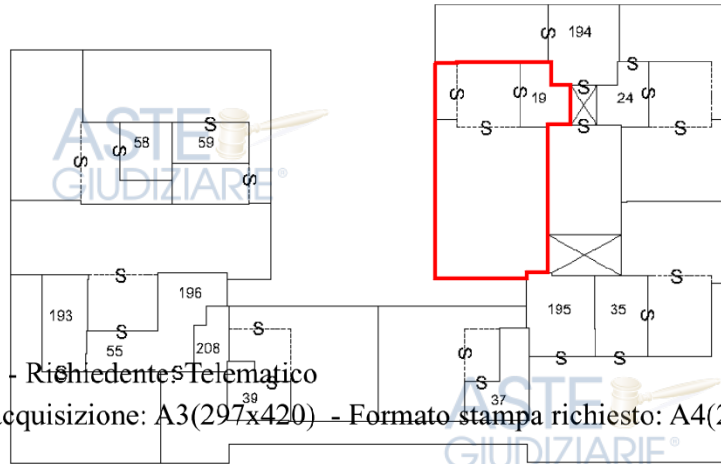
Stralcio dell'estratto di mappa della p.lla censita foglio 136, p.lla 979



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO



7 - Richiedente Telematico
acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(21

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



DESCRIZIONE

All'esito delle verifiche effettuate in loco il 22/01/2026 e dell'analisi documentale, la consistenza dei beni pignorati nell'ambito della Procedura RGE 595/2025 è costituita da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo e quarto, collegati mediante una scala interna, della scala A di un fabbricato condominiale di maggior consistenza. Completano la proprietà due box auto e una cantina.

Il fabbricato di cui fa parte detto bene, si articola su cinque piani fuori terra e due interrati e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in intonaco e cortina. La copertura è piana.

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

Bene N° 1: appartamento su due livelli collegati mediante una scala interna, posto ai piani 3 e 4 della scala A, distinto con l'interno 13 e identificato al catasto fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 19. Internamente l'appartamento risulta così composto: due camere, di cui una con una doccia interna, un bagno e un balcone a livello al piano terzo; un salone con angolo cottura, un bagno, un balcone e un terrazzo a livello al piano quarto,

Bene n.2: box auto posto al piano S1, distinto con l'interno 4 e identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 64,

Bene n.3: box auto posto al piano S1, distinto con l'interno 8, e identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 68,

Bene N° 4: cantina posta al piano S1 della scala A, distinta con l'interno 5, e identificata al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 133,

Si accede alle unità immobiliari attraverso il cancello pedonale posto sulla via Mario Castellani, o attraverso il cancello carrabile posto sulla via Vittorio Mezzogiorno

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 24/06/2025.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ***** nato a ***** il ***** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)
- ***** nata a ***** il ***** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)

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

- ***** nato a ***** il ***** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)
- ***** nata a ***** il ***** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)

CONFINI

L'appartamento identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 19 nel suo insieme confina con: vano scala della scala A, appartamento interno 14 della stessa scala, distacchi condominiali, salvo altri,

Il box auto identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 64, nel suo insieme confina con: area di manovra, box auto interno 3, distacchi condominiali, salvo altri,

Il box auto identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 68, nel suo insieme confina con: area di manovra, rampa scoperta, box auto interno 7, distacchi condominiali, salvo altri,

La cantina identificata al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 979, sub. 133, nel suo insieme confina con: cantina int. 6, corridoio di ventilazione, distacchi condominiali, salvo altri,



DATI CATASTALI BENE 1

Catasto fabbricati (CF)

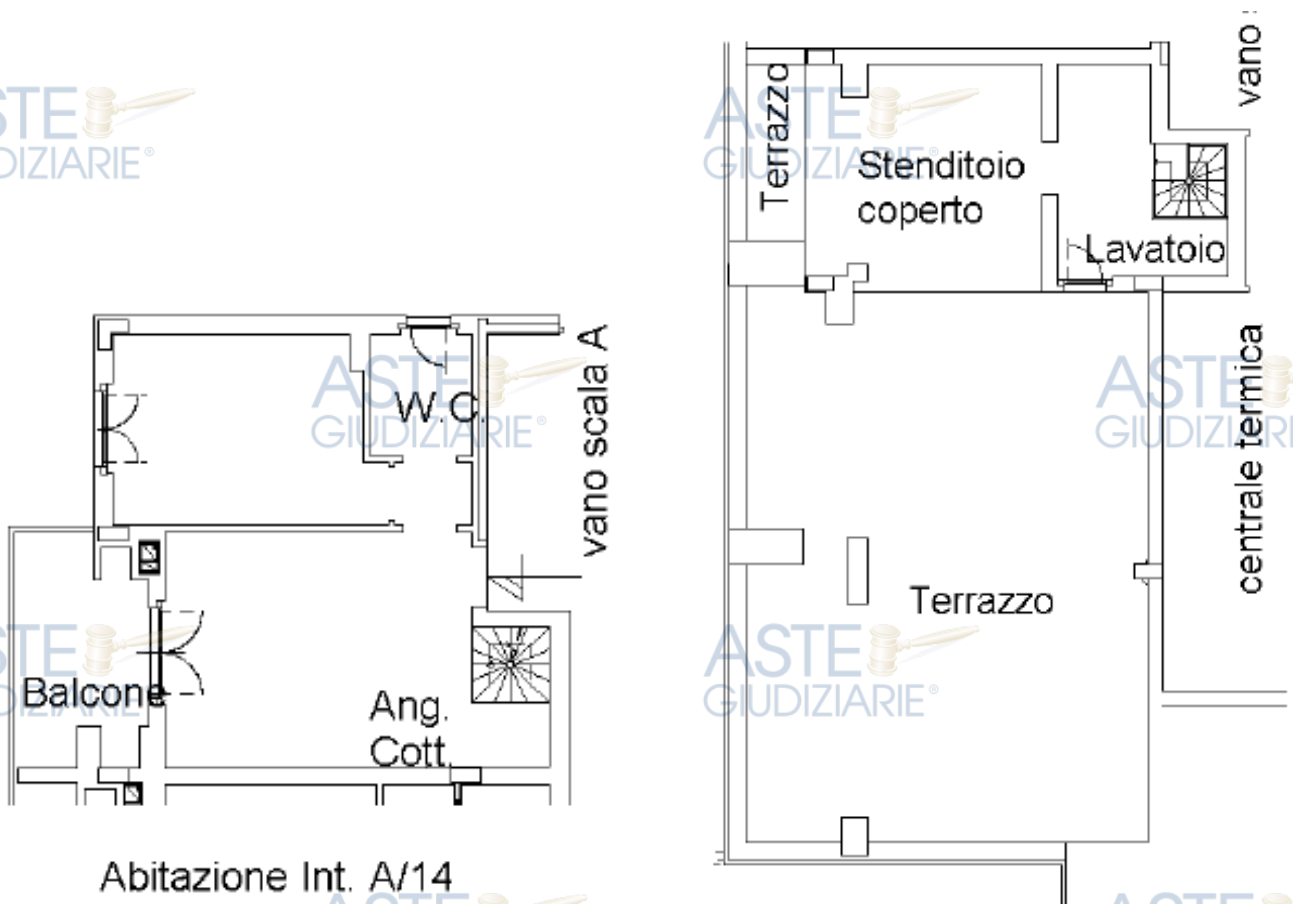
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	979	19	6	A/2	6	3 vani	78 m ²	Euro 488,05	3-4	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo del 22/01/2026 è stato riscontrato che la planimetria catastale dell'appartamento registrata in data 21/07/2010, non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

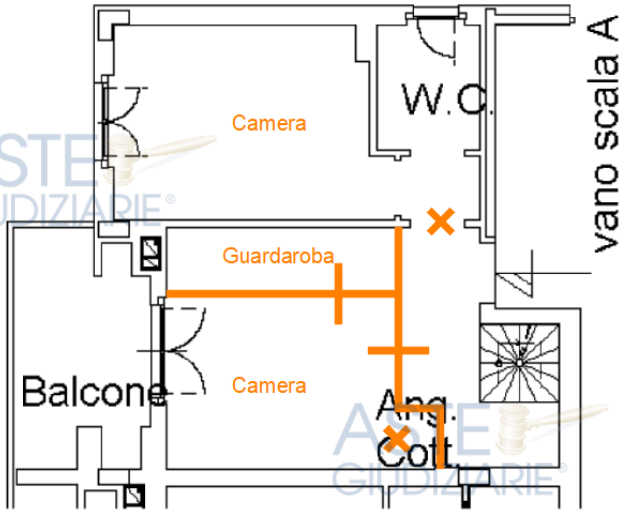
- 1) al piano terzo realizzazione di due camere da letto, di cui una con bagno interno, e rimozione dell'angolo cottura,
- 2) al piano quarto cambio d'uso dei locali lavatoio e stenditoio in residenziale e ampliamento della volumetria dei locali mediante la realizzazione di una tamponatura perimetrale, di un solaio di copertura sul terrazzo e di un angolo cottura.

stralcio della planimetria catastale registrata in data 21/07/2010

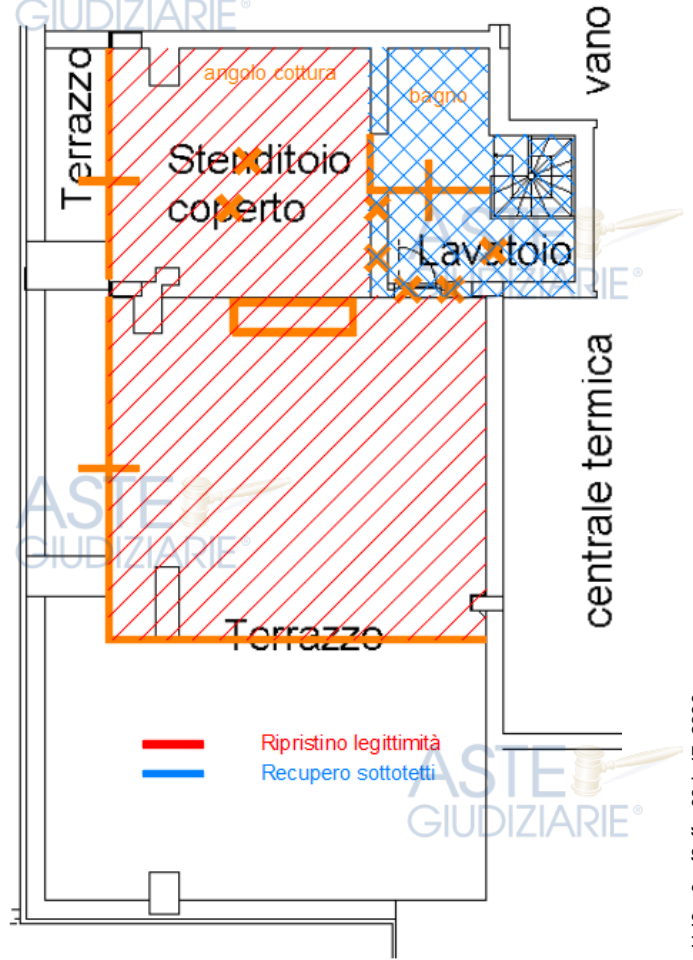


Abitazione Int. A/14

Rappresentazione delle difformità



Abitazione Int. A/14



Al fine di regolarizzare le difformità interne sanabili (opere di diversa distribuzione interna) si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO. Mentre per le opere non sanabili si rimanda alla sezione "regolarità edilizia"

DATI CATASTALI BENE 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	979	64	6	C/6	13	15 m ²	17 m ²	Euro 70,50	S1	

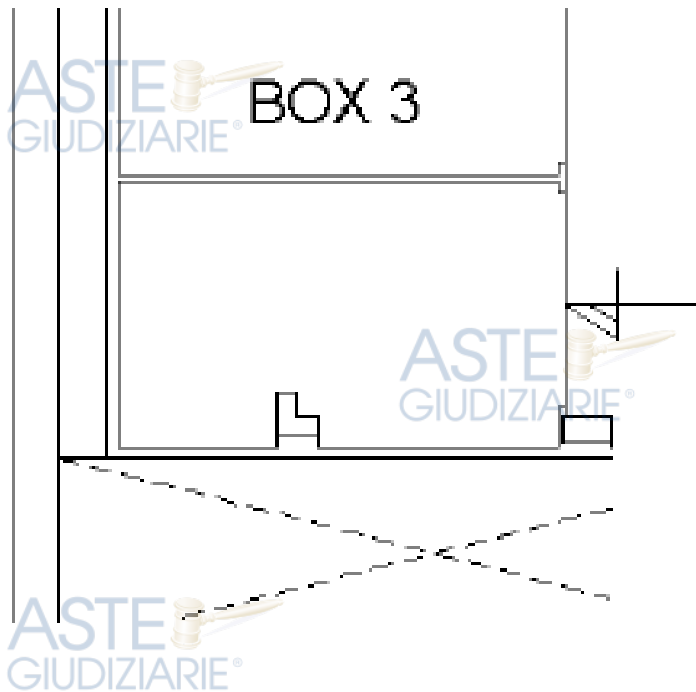
Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo del 22/01/2026 è stato riscontrato che la planimetria catastale del box auto registrata in data 21/07/2010, corrisponde allo stato dei luoghi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

stralcio della planimetria catastale registrata in data 21/07/2010



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

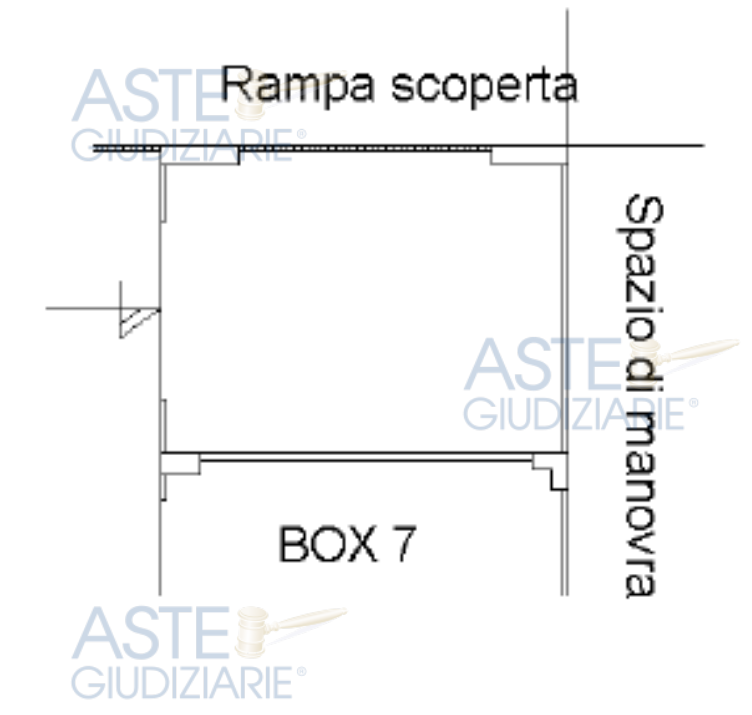
ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	979	68	6	C/6	13	23 m ²	25 m ²	Euro 108,09	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo del 22/01/2026 è stato riscontrato che la planimetria catastale del box auto registrata in data 21/07/2010, corrisponde allo stato dei luoghi.

stralcio della planimetria catastale registrata in data 21/07/2010



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	979	133	6	C/2	8	9 m ²	9 m ²	Euro 27,68	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo del 22/01/2026 è stato riscontrato che la planimetria catastale del box auto registrata in data 21/07/2010, corrisponde allo stato dei luoghi.

stralcio della planimetria catastale registrata in data 21/07/2010



CONSISTENZA

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUB. 19 - APPARTAMENTO						
Abitazione		52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	3
Abitazione (recupero sottotetti)		11,00 mq	1	11,00 mq	2,40 m	4
Stenditoio		19,00 mq	0,30	5,70 mq	2,40 m	4
Balcone/terrazzo		25,00 mq	0,30	7,50 mq		3/4
Balcone/terrazzo		72,00 mq	0,10	7,20 mq		3/4
Totale superficie convenzionale:				83,40 mq		
SUB. 64 - BOX AUTO						
Box auto		13,00 mq	0,50	6,50 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
SUB. 68 - BOX AUTO						
Box auto		23,00 mq	0,50	11,50 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				11,50 mq		
SUB. 133 - CANTINA						
Cantina		9,00 mq	0,25	2,25 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				2,25 mq		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA				103,65 MQ		

ASTE GIUDIZIARIE® SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si desume dall'atto di compravendita del 16/02/2011 rogito del Notaio Togna Rep. 16503 che gli immobili sono liberi da pesi, vincoli gravami a eccezione della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma, con atto a Rogito Notaio Mazza del 25/01/2001 rep.90.095/28.219 e degli usuali atti d'obbligo e di servitù richiesti dal Comune di Roma e dagli enti erogatori di servizi in forza delle riserve del suddetto atto di compravendita.

Inoltre:

La Convenzione urbanistica pone a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè di esercizio e gestione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e degli impianti del comprensorio urbanistico fino alla loro assunzione da parte del Comune di Roma.

Fino alla costituzione del Consorzio di cui appresso, il condominio si obbliga a rimborsare al soggetto promotore del comprensorio urbanistico e stipulante della Convenzione urbanistica "S.r.l." gli oneri derivanti dai consumi con esonerazione del Fondo da ogni responsabilità al riguardo.

Per l'assolvimento in forma organica dei suddetti oneri a partire dalla ultimazione di ciascuna opera o impianto, verrà costituito un apposito Consorzio di cui il presente condominio farà parte e i cui contributi faranno carico a ciascun fabbricato per una quota pari al rapporto tra la volumetria edificabile fuori terra per esso prevista dal progetto architettonico e quella analoga complessiva a destinazione privata dell'intero comprensorio.

La parte acquirente con il presente atto conferisce mandato alla società venditrice che accetta, affinché intervenga all'atto costitutivo del predetto consorzio, determinandone ogni clausola ivi comprese le tabelle decimillesimali, ed alle sue eventuali successive modifiche. La parte acquirente conferisce:

a) - alla Società venditrice che accetta, mandato per intervenire, successivamente alla costituzione, in nome e per conto della parte acquirente, in tutte le attività del predetto Consorzio ed anche in eventuali atti modificativi dello stesso;

b) - al predetto Consorzio per la stipula di eventuali modifiche alla convenzione di cui al punto 2) delle premesse;

con promessa sin d'ora di rato e valido per entrambi.

Infine:

La Società venditrice si riserva la facoltà, ricevendone dalla parte acquirente idoneo

mandato con rappresentanza, di apportare modifiche a detti regolamenti con relative

tabelle millesimali fino alla totale vendita di tutte le unità immobiliari che compongono

lo stabile in oggetto sia in relazione ai beni che formano la proprietà comune che al

loro uso ed alla loro manutenzione provvedendo altresì al deposito dei relativi atti di

rettifica. La parte venditrice si riserva inoltre espressamente la facoltà di apportare

tutte le modifiche e varianti che si rendessero necessarie fino all'ultimazione delle

vendite.

La Società venditrice nella realizzazione delle varianti e/o innovazioni di cui sopra

dovrà curare che la loro realizzazione si attui con il minor aggravio possibile per le

porzioni di immobile con il presente atto trasferite per le parti comuni e per l'estetica

del fabbricato ed inoltre eseguite in conformità con le prescrizioni urbanistiche.

La Società venditrice si riserva il diritto di stipulare con il Comune di Roma e con i

soggetti interessati al piano di lottizzazione eventuali atti di modifica di convenzioni,

di regolamentazione di confini, di permuta, di rettifica o modifica di atti precedente-

mente stipulati con facoltà inoltre di cedere e/o acquisire porzioni di aree, assogget-

tarle ad uso pubblico e/o costituire sulle stesse servitù, atti di rettifica o regolamenta-

zioni di confini, costituzione e modifica di servitù e/o usi.

La parte acquirente conferisce alla Società venditrice mandato con rappresentanza

gratuito e con l'obbligo del rendiconto nei confronti dell'assemblea del Condominio, ir-

revocabile perchè conferito anche nell'interesse della parte mandataria ex art. 1723

c.c. affinché la parte mandataria abbia a modificare a cura e spese della conferente,

in conseguenza delle eventuali modifiche apportate in forza di quanto sopra, le tabelle delle carature millesimali.

La parte acquirente conferisce alla Società venditrice mandato con rappresentanza gratuito e con l'obbligo del rendiconto, irrevocabile perchè conferito anche nell'interesse della parte mandataria ex art. 1723 c.c. affinché la parte mandataria abbia a nominare l'amministratore di condominio per i tre esercizi annuali di gestione.

La parte acquirente conferisce alla Società venditrice mandato con rappresentanza gratuito e con l'obbligo del rendiconto, irrevocabile perchè conferito anche nell'interesse della parte mandataria ex art. 1723 c.c., affinché la parte mandataria abbia a stipulare con Società di assicurazione polizza contro i danni degli incendi e per la responsabilità civile verso terzi, relativamente all'intero Comparto.

a) - il diritto di apportare alle parti dello stabile che rimangono di sua proprietà tutte le aggiunte e varianti che riterrà opportuno, di modificare le parti comuni e le porzioni di sua proprietà. Le varianti od innovazioni di cui sopra non potranno comportare limitazioni nel godimento delle porzioni di immobile alienate a terzi, ed in particolare, la Società venditrice dovrà curare che la loro realizzazione si attui con il minor aggravio possibile per le parti comuni e per l'estetica del fabbricato. Nessun compenso peraltro sarà dovuto alla Società venditrice per l'esercizio di tali suoi diritti al condominio od ai singoli condomini;

b) - il diritto di installare canne fumarie e di esalazioni sui muri perimetrali dello stabile, ovvero nei punti che la Società riterrà più opportuni, nonchè la facoltà di:

- apportare modifiche nelle porzioni immobiliari invendute, variandone anche la destinazione, come pure di creare nuovi servizi in esse, utilizzando discendenti di scarico di pertinenza condominiale;

- di creare nuove canne fumarie ed in genere di apportare modifiche anche nelle parti comuni, nonchè di utilizzare l'area come sopra dichiarata comune per attraversamenti di condutture, fogne, servizi. In particolare il Fondo si riserva di far eventualmente imboccare nella fogna condominiale lo scarico dei fabbricati vicini, tutto ciò an-

che nell'interesse di terzi senza chiedere consenso al condominio od ai singoli condomini e senza dover indennizzo di sorta;

c) - il diritto di destinare a qualsiasi uso consentito dalla legge i locali seminterrati o interrati sottostanti l'immobile, nonchè di aprire altri accessi per detti locali.

d) - le forniture di luce e gas in attesa degli allacci definitivi alle rispettive reti;

f) - le servitù reciproca di passaggio a favore e carico degli edifici del Comparto con obbligo di manutenzione a carico dei condomini.

g) - le innovazioni nel decennio dalla ultimazione del fabbricato che abbiano rilevanza per la stabilità dello stesso;

h) - di far eventualmente imboccare nella fogna condominiale lo scarico dei fabbricati vicini, tutto ciò anche nell'interesse di terzi senza chiedere consenso al condominio od ai singoli condomini e senza dover indennizzo di sorta;

i) - i box ed i posti auto realizzati in eccedenza rispetto agli standards urbanistici, potranno dalla società costruttrice e/o suoi aventi causa essere alienati anche separatamente dagli appartamenti.

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dagli esecutati.

PARTI COMUNI

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è gestito in condominio e risulta disciplinato dal regolamento depositato agli atti del Notaio Togna con atto del 13/09/2010 rep.16.233/8.351, che trovasi allegato sotto la lettera C al precedente atto dello stesso Notaio del 15/09/2010 rep.16.239/8.353.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che comprende il bene pignorato presenta una struttura portante in cemento armato, con tamponature rifinite in cortina e presenza di serrande esterne.

Nello specifico:

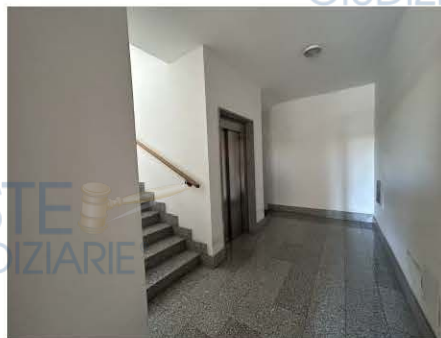
L'appartamento presenta serramenti esterni in PVC con vetro camera singolo, le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, i pavimenti sono in gres porcellanato e marmo. L'altezza interna risulta essere di 2,70 m. La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e impianto idrico sanitario.

STATO CONSERVATIVO

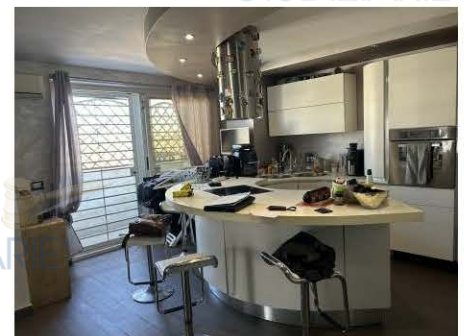
L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta in ottimo stato conservativo, come mostrano le seguenti foto scattate al momento del sopralluogo.

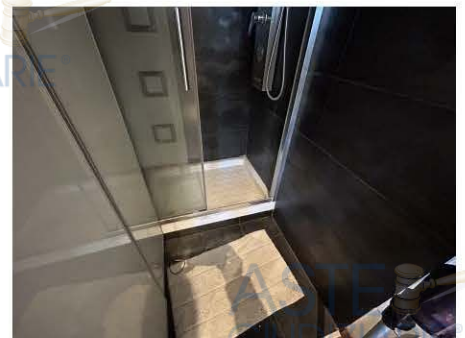
Nello specifico:

Lo stato di manutenzione esterno del complesso e delle parti comuni, nonché le relative finiture sono da ritenersi di buona qualità;

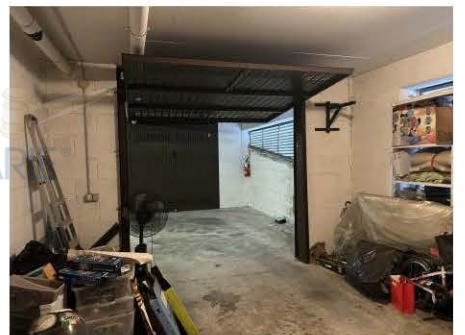
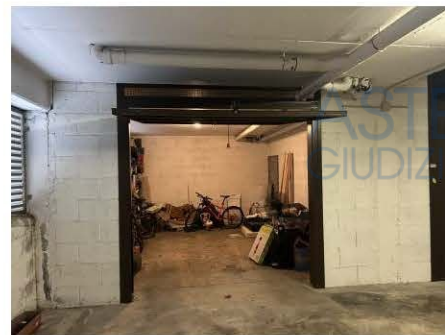
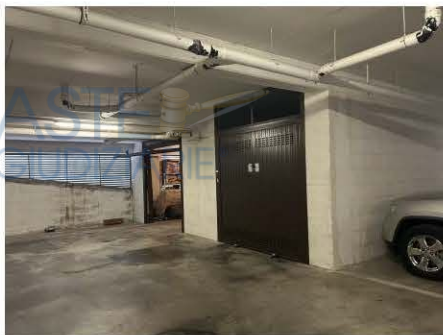


Lo stato manutentivo interno dell'appartamento, sub. 19, è da ritenersi buono con finiture di ottima qualità;





Lo stato manutentivo interno del box auto, sub. 64, è da ritenersi buono con finiture di sufficiente qualità;



Lo stato manutentivo interno del box auto, sub. 68, è da ritenersi buono con finiture di sufficiente qualità;



Lo stato manutentivo interno della cantina, sub. 133, è da ritenersi buono con finiture di sufficiente qualità;



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
27/10/1988 23/12/1992	***** S.p.A. (già e***** S.p.A.) Nota: l'ultima trascrizione del 14/04/1990 è stata rettificata con nota trascritta il 28/05/1990 formalità 26.794	ATTO DI FUSIONE E INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parmegiani	27/10/1988	33.846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/09/1989	48.646	
		Roma 1	18/04/1990	20.543	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
23/12/1992 23/12/1992	***** S.r.l.	ATTO DI FUSIONE E INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale	23/12/1992	96.105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1992	52.244	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
23/12/1992 30/01/2008	*****S.r.l. Nota: formalità rettificata 08/06/1993 formalità 22.203	MODIFICA DELLA RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale	23/12/1992	96.106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1992	52.245	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
30/01/2008 24/04/2008	***** - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tuccari	30/01/2008	75.160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15.02.2008	10.339	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
24/04/2008 18/07/2008	***** S.r.l.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tuccari	24/04/2008	75.701	18.772
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	28/04/2008	29.195			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
18/07/2008	*****S.G.R.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TOGNA	18/07/2008	15.043	7.563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/07/2008	52.321	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, aggiornate al 15/07/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 18/02/2011 - Registro Particolare 3558 Registro Generale 16748**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 270.000,00

Totale € 540.000,00

Durata 30 anni

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 19, Immobile n. 2 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 3 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 4 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 133,

A FAVORE

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

***** Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

***** Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

• **ISCRIZIONE del 24/11/2023 - Registro Particolare 22125 Registro Generale 142448**

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 15.165,00

Totale € 25.000,00

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 19, Immobile n. 2 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 3 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 4 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 133,

A FAVORE

**** S.R.L. Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

CONTRO

***** Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Nota: si iscrive la presente ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [redacted] srl con sede in Roma, con il quale viene ingiunto a [redacted] **** s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma e C.F. e P.I. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], di pagare in solido, alla parte ricorrente la somma di euro 15.165,00, gli interessi come da domanda, le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 830,00 per compensi, ed euro 145,50 per esborsi, iva e cpa ed oltre alle successive occorrenze e per totale euro 25.000,00.

• **TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 16556 Registro Generale 21740**

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 19, Immobile n. 2 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 3 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 4 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 133,

A FAVORE

[redacted] Codice fiscale [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

CONTRO

[redacted] Codice fiscale [redacted] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Nota: La parte promittente la vendita garantisce fin da ora la piena proprietà e la libera disponibilità della consistenza immobiliare in parola; nello stato di fatto (ben noto alla parte promissaria acquirente), uso, manutenzione e di diritto in cui attualmente si trova; con tutti gli annessi e connessi; diritti, azioni e ragioni, pertinenze, servitù attive e passive (anche non apparenti); così come pervenuta alla parte promittente la vendita, ne garantisce, altresì, alla data del rogito notarile definitivo di compravendita, la libertà da persone e/o cose, pesi, oneri, censi, livelli; da ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli; da imposte arretrate e passività di qualunque natura; da privilegi in genere e fiscali in particolare, per imposte dirette ed indirette; da sequestri e pignoramenti; da liti pendenti in corso e pretese da parte di terzi

• **ISCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 22129 Registro Generale 130305**

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 102.221,70

Totale € 106.000,00

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 19, Immobile n. 2 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 3 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 4 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 133,

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA Codice fiscale 01275240586

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

CONTRO

██████████ Codice fiscale ██████████ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Nota: si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 106.000,00 di cui euro 102.221,70 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo, si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

- **TRASCRIZIONE del 23/06/2025 - Registro Particolare 58383 Registro Generale 79897**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 19, Immobile n. 2 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 3 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 64, Immobile n. 4 Foglio 136 Particella 979 Subalterno 133,

A FAVORE

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

██████████ Codice fiscale ██████████ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

██████████ Codice fiscale ██████████ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

nota: si trascrive il presente pignoramento immobiliare sui seguenti beni immobili di piena proprietà per l'intero di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████), coniugi in comunione legale dei beni: Comune di Roma loc. Bufalotta, con accesso da via Mario castellani nn. 36 e 38, via vittorio mezzogiorno n. 25, via Dolores Palumbo nn. 12, 14, 16, 18 e 20: appartamento al piano 3 scala a int. 13 con annesso locale lavatoio e stenditoio coperto a confine con app.to int. 4 e distacchi condominiali (l'app.to), con vano della scala a, centrale termica, distacchi condominiali (il locale) salvo altri; box auto in vi a vittorio mezzogiorno 25 al p. s1 int. 8, confinante con area di manovra, rampa scoperta, box n. 7, distacchi condominiali, salvo altri; box auto in via vittorio mezzogiorno 25 al p. s1 int. 4, confinante con area di manovra, box n. 3, distacchi condominiali, salvo altri; cantina in via vittorio mezzogiorno 36 al p. s1 scala a int. 5, confinante con cantina int. 6, corridoio di ventilazione, distacchi condominiali, salvo altri; confinante nel suo insieme con distacco su via Mario castellani, su via vittorio mezzogiorno e via Dolores Palumbo, identificati in n.c.e.u. al fg. 136, p. 979 sub 19 (app.to a/2 cl. 6 vani 3), 68 (box auto int. 8 c/6 cl. 13 di mq. 23), 64 (box auto int. 4 c/6 cl. 13 di mq. 15) e 133 (cantina c/2 cl. 8 mq. 8).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 7 giugno 2016, individua gli immobili identificati al catasto terreni al foglio 136 p.la 979 come segue:

Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
N.T.A. Art. 65. Centralità metropolitane e urbane

1. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le *Centralità* un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

2. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le *Centralità* si attuano mediante *Progetto urbano* esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il *Progetto urbano* interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.

3. Ai fini dell'attuazione le *Centralità metropolitane e urbane* sono suddivise in *Centralità a pianificazione definita* e *Centralità da pianificare*, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del *Progetto urbano* di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo.

4. Alle *Centralità a pianificazione definita* appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

5. Alle *Centralità da pianificare* appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'*Appendice 2* alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni *Centralità*, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.

7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20.

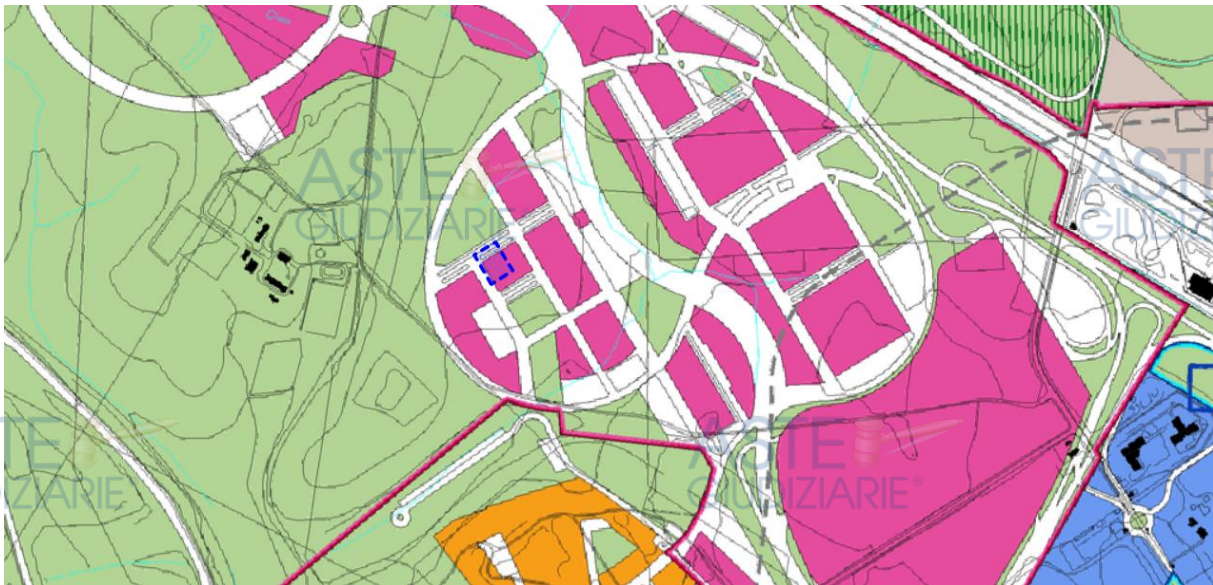
8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle *Centralità*, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del *Progetto urbano*, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di

destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

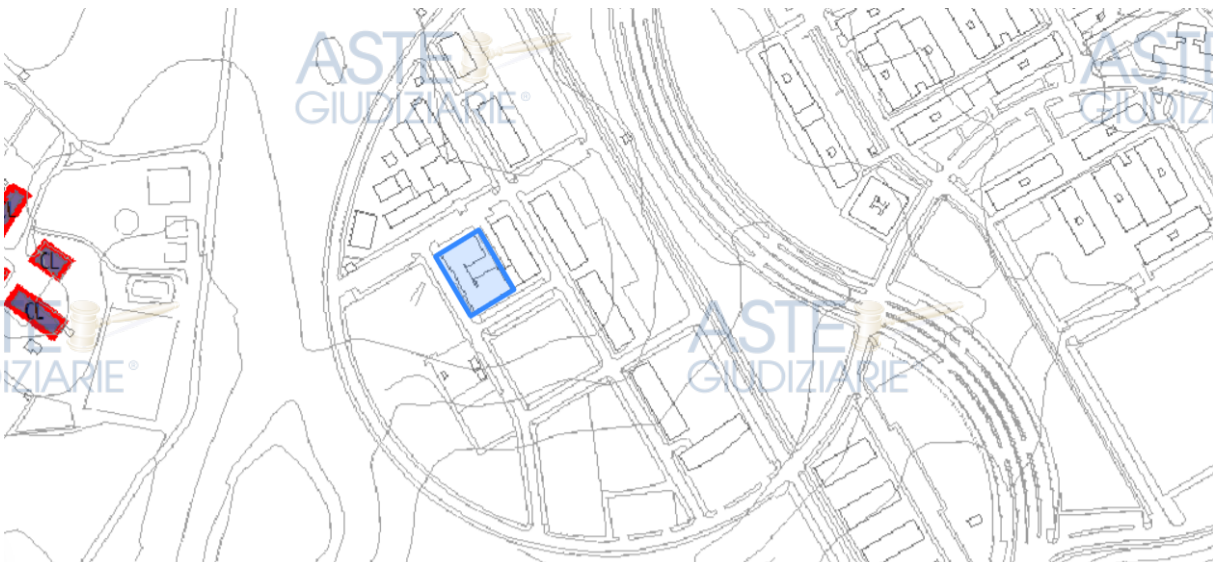
9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.

10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.

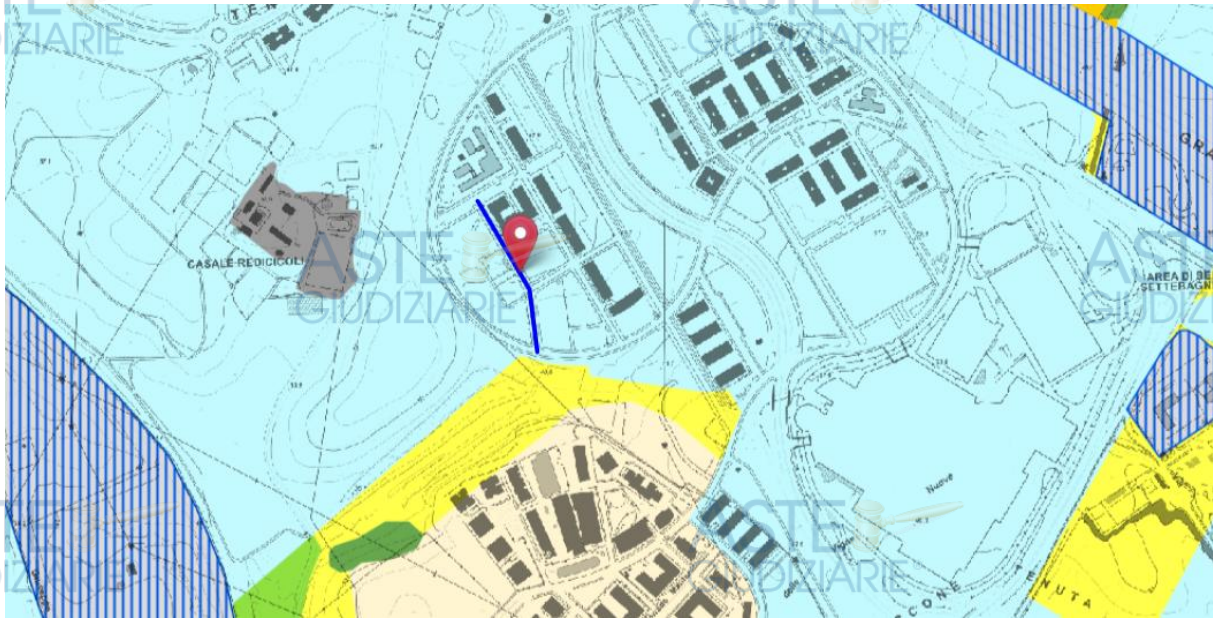
Stralcio del P.R.G.



Carta per la qualità: il fabbricato non è ricompreso nella Carta per la Qualità.

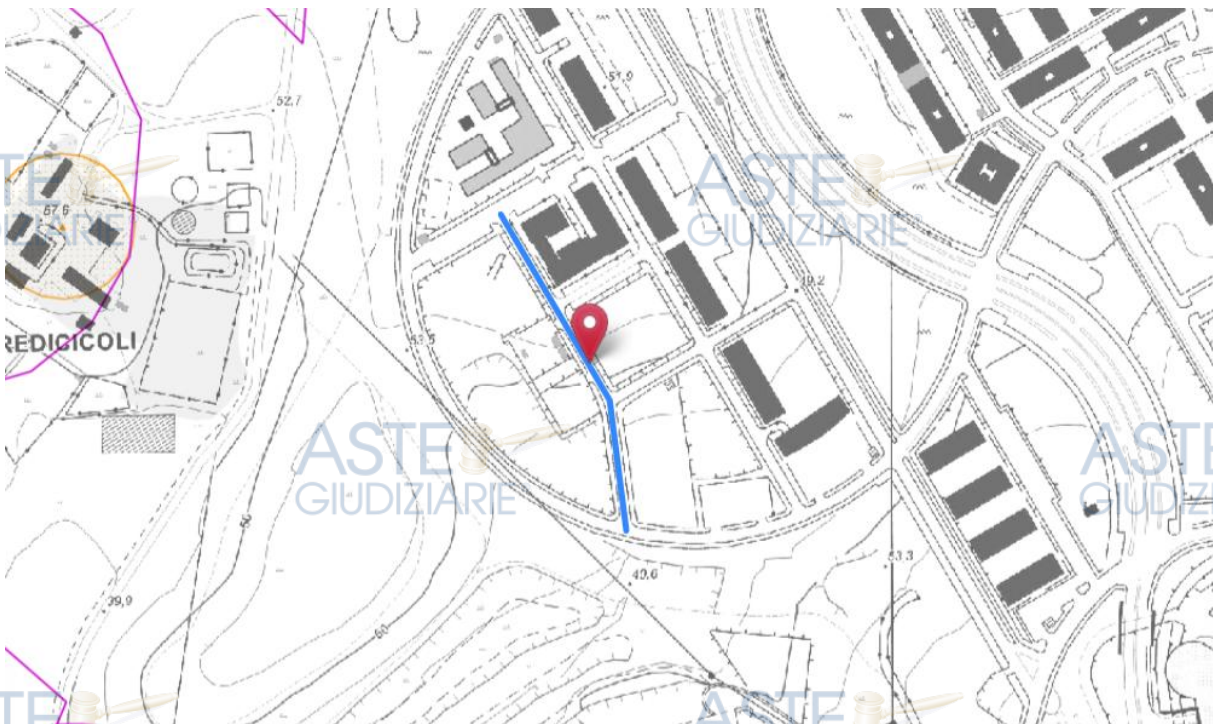


P.T.P.R. - TAV.A



Paesaggio degli Insediami in Evoluzione

P.T.P.R. - TAV.B



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti atti e titoli edilizi:

- Atto d'obbligo a rogito Notaio Maurizio Misurale del 06/09/06 rep.174621/57604 per vincolo del lotto, destinazione a parcheggio condominiale al servizio degli edifici una superficie di mq. 9.956,00 nel piano piloties degli edifici "A1" e "A2" e al piano interrato ed al piano terreno all'esterno degli edifici "A1", "A2", "B1", "B2" "C1", "C2", "C3" e "C4", giardino e giardino pensile, n. 136 alberi, a mantenere la superficie coperta a piloties del piano terra degli edifici "B1" e "B2" a giorno e libera, a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato degli edifici "A1", "A2", "B1", "B2" "C1", "C2", "C3" e "C4" al servizio degli edifici stessi, a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano terra degli edifici "A1", "A2"; .
- Permesso di Costruire n.898 del 15/10/2008,
- DIA prot. 14902 del 26/02/2009 Municipio III (ex IV)
- DIA prot. 5329 del 21/01/2010 Municipio III (ex IV)
- DIA prot. 47613 del 04/06/2010 Municipio III (ex IV)
- Il Fine lavori del titolo originario è stato inoltrato tramite raccomandata A/R n. [redacted] del 16 luglio 2010 e protocollato dal Comune di Roma, Municipio IV Roma Montesacro in data 16 luglio 2010 protocollo n. 60320. Il fine lavori delle D.I.A. n. 14902/2009, n. 5329/2010 e n. 47613/2010 è stato inoltrato al Comune di Roma, Municipio IV Roma Montesacro in data 16 luglio 2010 rispettivamente con i protocolli n. 60324, n. 60327 e n. 60325.

In data 02/09/2010 prot. QI/2010/53032 è stata depositata la domanda per il Certificato di Agibilità presso il Comune di Roma DIP. IX, a seguito della quale è stata richiesta dall'Amministratore Pro-Tempore del Condominio "[redacted]" l'applicazione dell'istituto del silenzio-assenso con nota prot. QI 8986 del 13/05/2019.

Il Comune di Roma con nota del 14/08/2019 prot. 134283, rilevava, tuttavia, che la detta istanza non poteva essere presa in considerazione, in quanto la documentazione in atti risulta ancora carente.

Stralcio lettera del Comune di Roma Ufficio Verifiche Agibilità

Con riferimento alla richiesta di applicazione dell'istituto del "silenzio-assenso" (art. 25 c. 4 D.P.R. 380/2001), prot. QI 82986 del 13.05.2019 del Dip.to P.A.U., si informa che con con nota prot. QI 63128 del 24.04.2014, inviata alla Società [redacted] S.G.R. - [redacted], l'Ufficio scrivente ha richiesto l'integrazione della documentazione mancante e che la stessa è stata prodotta solo parzialmente. Pertanto la richiesta di attestazione di silenzio assenso non può essere presa in considerazione.

A seguito di sopralluogo del 22/01/2026 è stato riscontrato che lo stato dei luoghi, non corrisponde al progetto della DIA prot. 47613 del 04/06/2010, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- 3) al piano terzo realizzazione di due camere da letto, di cui una con bagno interno, e rimozione dell'angolo cottura,
- 4) al piano quarto cambio d'uso dei locali lavatoio e stenditoio in residenziale e ampliamento della volumetria dei locali mediante la realizzazione di una tamponatura perimetrale, di un solaio di copertura sul terrazzo e di un angolo cottura

Trattandosi di opere realizzate verosimilmente successivamente al 2011, non ricorrono i presupposti per l'applicazione delle disposizioni previste dall'art.46 c 5 del D.P.R. 380/2001 e pertanto l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli unici interventi assenti dalla normativa vigente sono quelli finalizzati al recupero della porzione di sottotetto mediante un intervento restauro e risanamento conservativo per il ripristino dello stato legittimo e della demolizione degli interventi realizzati in ampliamento, solo successivamente potrà essere presentata l'istanza per il recupero del locale sottotetto (ad esclusione del locale stenditoio) ai sensi della L.R. 12/2025 purché l'immobile sia destinato a prima casa per 10 anni.

All luce di quanto sopra si stimano indicativamente costi di regolarizzazione delle opere interne e del recupero dei sottotetti ai fini abitativi mediante la presentazione di una CILA a sanatoria, di una SCIA per il ripristino dello stato legittimo e di una SCIA per il recupero dei sottotetti a fini abitativi per complessivi euro 10.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Si stimano altresì indicativamente costi di ripristino dello stato dei luoghi al piano quarto mediante la rimozione delle tamponature, degli infissi, del solaio di copertura e del ripristino dell'angolo cottura per complessivi euro 20.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
- Non è stato reperito di CPI dell'autorimessa interrata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è stata fornita evidenza delle spese condominiali insolute, di eventuali delibere per lavori straordinari da eseguire nel Condominio, e di eventuali cause pendenti.

Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile Valore di Mercato", alla data della valutazione del 06/02/2026, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita delle unità immobiliari in blocco, considerandole libere, immediatamente disponibili (non locate) e in ottimo stato manutentivo.

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS RED BOOK).

L'art. 568 del Codice di Procedura Civile definisce i criteri di stima del Valore di Mercato come segue: *"Nella determinazione del Valore di Mercato l'esperto si attiene ai migliori standard stimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del Valore di Mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".*

Allo scopo di definire il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del Valore di Mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili."*

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima determinato mediante il metodo del confronto di mercato M.C.A. Il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell'immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d'asta.

Analisi di mercato:

L'analisi di mercato, finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato, è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso residenziale nel comune di Roma.

L'indagine ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "ottimo" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Detta indagine, inoltre, è basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macro zona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Nel 2024, il mercato immobiliare residenziale nella regione Lazio ha registrato 69.809 transazioni normalizzate (NTN), mostrando una lieve ripresa pari al 2,6% rispetto al 2023.

La distribuzione di volumi di compravendita all'interno del territorio regionale mostra la netta preponderanza della provincia di Roma che con 54.427 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 78,0% del

totale regionale di 69.809 NTN, inoltre nella stessa provincia la variazione tendenziale registra un trend positivo (3%).

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma evidenzia un volume delle compravendite che ha seguito un andamento a "parabola", tipico dei grandi centri urbani influenzati dalle dinamiche dei tassi d'interesse: nel 2021/2022 (espansione post-pandemica) il mercato ha registrato un balzo eccezionale nel 2021 con 38.841 transazioni (+31,4%), raggiungendo il picco nel 2022 con 40.064 NTN; nel 2023 (contrazione), in linea con il trend nazionale, ha segnato una brusca frenata del -14,3%, scendendo a 34.342 unità; e Il 2024 (ripresa) chiude con 35.072 transazioni, segnando un'inversione di tendenza positiva del +2,1%. Questo dato conferma la capacità di Roma di reagire più rapidamente rispetto alla provincia.

A differenza dei volumi di scambio, la base immobiliare di Roma è caratterizzata da una crescita estremamente rigida e costante: Lo stock è passato da circa 1,44 milioni di unità nel 2020 a 1.459.144 nel 2024 con un incremento annuo della consistenza minimo, che oscilla costantemente tra lo 0,2% e lo 0,4%. Questo indica un mercato dove l'offerta è quasi totalmente alimentata dal patrimonio esistente, con un impatto marginale delle nuove costruzioni sulla massa totale.

Alla luce dell'indagine condotta, si evince che il mercato immobiliare del Lazio si conferma "Roma-centrico". La Capitale da sola assorbe il 78,0% delle transazioni dell'intero volume regionale. La crescita tendenziale del 3% a livello provinciale e del 2% a livello comunale indica che il territorio romano funge da traino e stabilizzatore per l'intera regione

Tuttavia sebbene la Capitale detenga i volumi assoluti, il suo lo stock immobiliare ruota più lentamente rispetto alla media regionale. Questo suggerisce che il mercato romano sia caratterizzato da una maggiore complessità nelle trattative o da una barriera all'ingresso (prezzi più elevati) che rende lo stock meno "liquido" rispetto a contesti provinciali più dinamici.

Inoltre, nonostante il dato aggregato positivo, l'analisi delle 22 macroaree di Roma rivela un mercato a "macchia di leopardo: la spinta volumetrica è sostenuta dalle zone periferiche e suburbane, con Casilina-Prenestina (3.438 NTN) e Fuori GRA Est (3.338 NTN) che si confermano i motori del mercato in termini di scambi. Circa un terzo delle macroaree (7 su 22) mostra segnali di contrazione, con punte di decremento rilevanti nel quadrante Fuori GRA Nord e nelle zone semicentrali come Aurelia-Gianicolense.

In definitiva, il 2024 restituisce l'immagine di un mercato romano resiliente e in crescita, ma fortemente dipendente dalle dinamiche dei quadranti orientali e periferici.

Il livello dei prezzi

L'analisi della tabella relativa alla Zona OMI di riferimento evidenzia una dinamica di mercato a due velocità: una forte ripresa dei prezzi di vendita a partire dal 2022 e una persistente debolezza dei canoni di locazione, che solo recentemente hanno mostrato segni di recupero.

Dopo la stabilità del 2019, i prezzi hanno subito una flessione, toccando il punto minimo nel secondo semestre del 2020 con una variazione del -5% (range 2.250 - 3.200 €/mq). Il mercato ha ripreso vigore nel 2022 (+5%) e ha mantenuto una crescita costante, consolidandosi sopra i 2.500 €/mq (min) nel corso del 2023 e 2024. Il primo semestre del 2025 segna il valore massimo del periodo analizzato, con un balzo del +11% sui valori medi e prezzi compresi tra 2.600 e 3.800 €/mq.

A differenza delle vendite, le locazioni hanno subito un calo più profondo e duraturo, raggiungendo una variazione negativa del -10% tra la fine del 2021 e tutto il 2022 (valori minimi di 102,0 €/mq anno). I canoni sono rimasti depressi (-6%) per tutto il 2023 e la prima metà del 2024. Solo nel 2025 si registra un ritorno verso i livelli del 2019, pur restando ancora al -1% rispetto alla base iniziale.

Si osserva una netta divergenza tra i due mercati: mentre il valore degli immobili è cresciuto dell'11% rispetto al 2019, la redditività da locazione non ha tenuto lo stesso passo; questa forbice suggerisce una compressione

dei rendimenti lordi (Yield) per chi investe nel "buy-to-let", poiché il costo d'acquisto aumenta molto più velocemente di quanto non faccia il canone incassabile. Pertanto il mercato di zona appare oggi molto florido per chi vende, avendo raggiunto i massimi storici di valore nel 2025, ma presenta criticità per gli investitori a causa di canoni che faticano a rivalutarsi coerentemente con i prezzi di mercato.

ANNO	SEMESTRE	ZONA OMI E47 - RESIDENZIALE (ABITAZIONI CIVILI NORMALE)					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	2.400	3.400	0%	111,6	156,0	0%
2019	2	2.200	3.200	-7%	114,0	165,6	4%
2020	1	2.650	3.800	11%	102,0	144,0	-8%
2020	2	2.450	3.500	3%	99,6	147,6	-8%
2021	1	2.400	3.400	0%	96,0	141,6	-11%
2021	2	2.500	3.600	5%	99,6	141,6	-10%
2022	1	2.500	3.600	5%	99,6	141,6	-10%
2022	2	2.600	3.700	9%	102,0	144,0	-8%
2023	1	2.650	3.800	11%	108,0	153,6	-2%
2023	2	2.750	3.900	15%	111,6	159,6	1%
2024	1	2.800	3.800	14%	114,0	159,6	2%
2024	2	2.800	4.400	24%	123,6	171,6	10%
2025	1	2.950	3.800	16%	132,0	186,0	19%

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), ... previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);

- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione delle tabelle di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject).

Nelle righe sono riportati gli asking price rilevati e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del segmento di mercato residenziale, la tabella del Mercato Market Comparison Approach, quella dei valori delle aste e quella dei prezzi dei transati.



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità in Condominio	Edificio plurifamiliare	Residenziale	Ristrutturato
			Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	4.009,01	euro/mq	e	4.593,02	euro/mq
per i transati	tra	3.600,00	euro/mq	e	4.800,00	euro/mq
per le aste:	tra	3.141,00	euro/mq	e	3.254,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

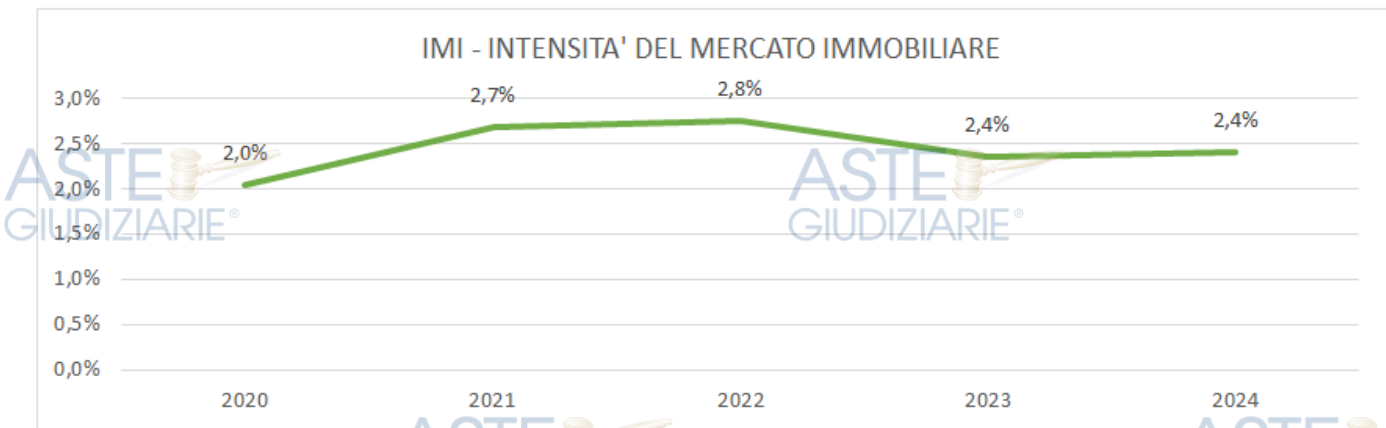
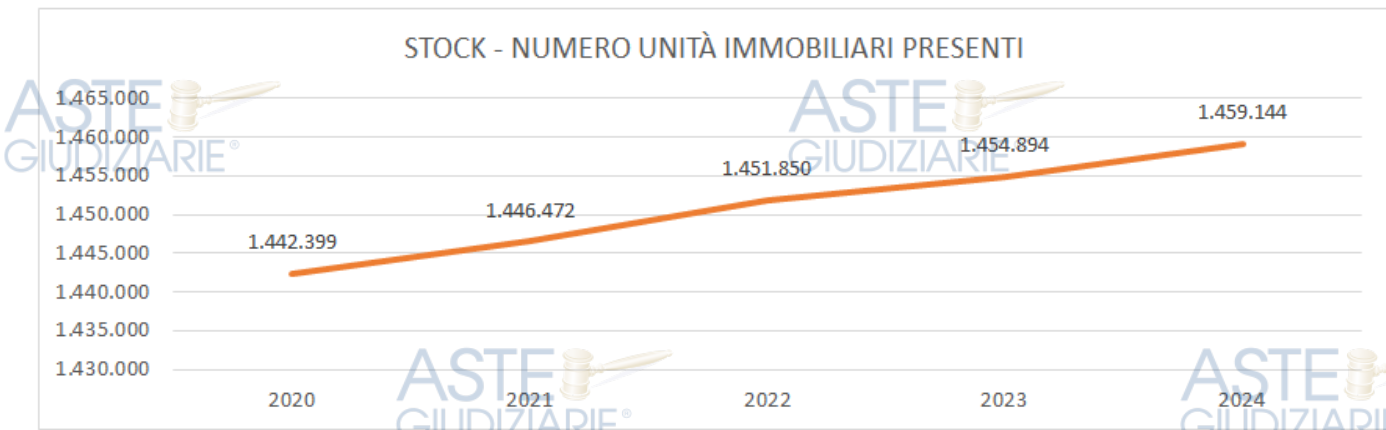
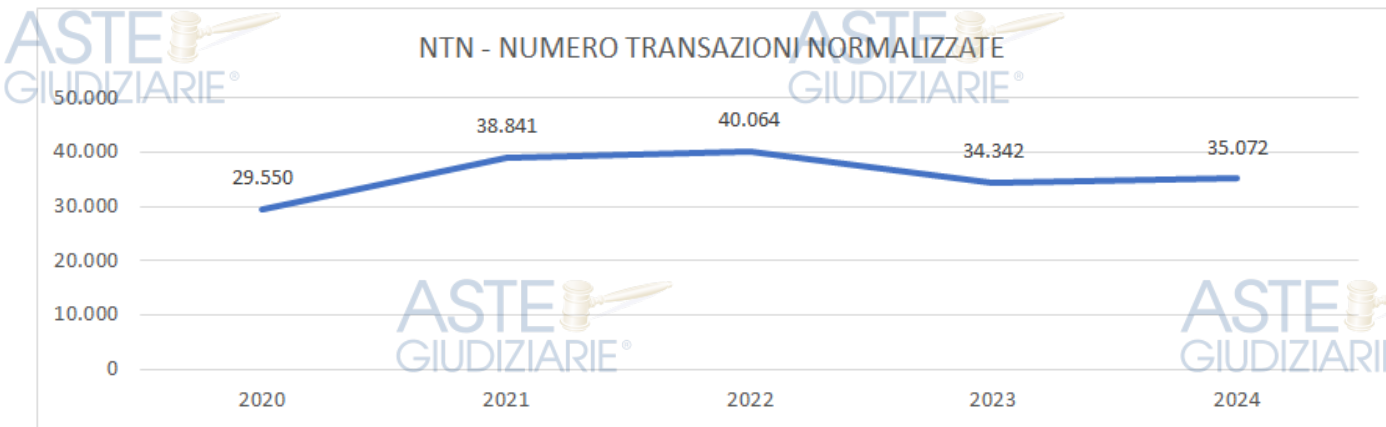
Si stimano tempi vendita pari a 24 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

OMI SEMESTRE 2025/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	Roma	Zona OMI	E47
COMPRAVENDITA					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min - €/mq		2.350		1.400	1450
Max - €/mq		3.800		2.000	2150
					Box auto
					450
LOCAZIONE					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min - €/mq anno		108		130	96
Max - €/mq anno		186		190	142
					Box auto
					34
YIELD LORDO					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min		4,60%	-	9,26%	6,62%
Max		4,89%	-	9,48%	6,59%
					Box auto
					7,47%
					6,93%

Comune		2020	2021	2022	2023	2024
Roma						
NTN	Totale	29.550	38.841	40.064	34.342	35.072
	%	-	31,4%	3,2%	-14,3%	2,1%
STOCK	Totale	1.442.399	1.446.472	1.451.850	1.454.894	1.459.144
	%	-	0,3%	0,4%	0,2%	0,3%
IMI	Totale	2,0%	2,7%	2,8%	2,4%	2,4%
	%	-	31,1%	2,8%	-14,5%	1,8%



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche **Comparable 1** **Comparable 2** **Comparable 3** **Subject**

Foto				
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	via Stefano Madia	viale Carmelo Bene, 70	via Franco Becci	Via Mario Castellani
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/124958415	https://www.immobiliare.it/annunci/124095619	https://www.immobiliare.it/annunci/116812645	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo Offerto [€]	€ 359.000	€ 280.000	€ 309.000	-
Sup. commerciale [mq]	89	66	75	83
Prezzo unitario [€/mq]	€ 4.034	€ 4.242	€ 4.120	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 323.100	€ 252.000	€ 278.100	-
Stato di manutenzione	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato
Dotazione impiantistica	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato
Servizi igienici [n]	2	1	2	2
Ascensore	presente	presente	presente	presente
Livello di piano [n]	1	11	4	3
Box/posto auto [n]	1	1	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 323.100	€ 252.000	€ 278.100	-
Sup.commerciale [mq]	89	66	75	83
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 3.630	€ 3.818	€ 3.708	-
Stato di manutenzione	3	3	3	3
Dotazione impiantistica	3	3	3	3
Servizi igienici [n]	2	1	2	2
Livello Piano [n]	1	1	4	3
Box/posto auto [n]	1	1	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	3.630,34	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	13		Vetustà (t)	13
Livello piano	Coeff. piano	4%	Ascensore del soggetto	presente	
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	30.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	538,50	420,00	463,50	-
Prezzo unitario [€/mq]	3.630,34	3.818,18	3.708,00	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	3.666,67	3.666,67	3.666,67	-
Servizi igienici [n]	2.291,67	2.291,67	2.291,67	-
Livello Piano [n]	12.924,00	10.080,00	11.124,00	-
Box/posto auto [n]	30.000,00	30.000,00	30.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-20.329,89	63.167,87	30.494,83	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	0,00	2.291,67	0,00	-
Livello Piano (n)	25.848,00	20.160,00	-11.124,00	-
Box/posto auto (n)	-30.000,00	-30.000,00	0,00	-
Prezzi corretti	298.618,11	307.619,53	297.470,83	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	307.619,53	Minimo	297.470,83	Divergenza %	3,4%
---------	------------	--------	------------	--------------	------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€] **300.974,35**

Valore di Mercato Unitario [€/mq] **3.610,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

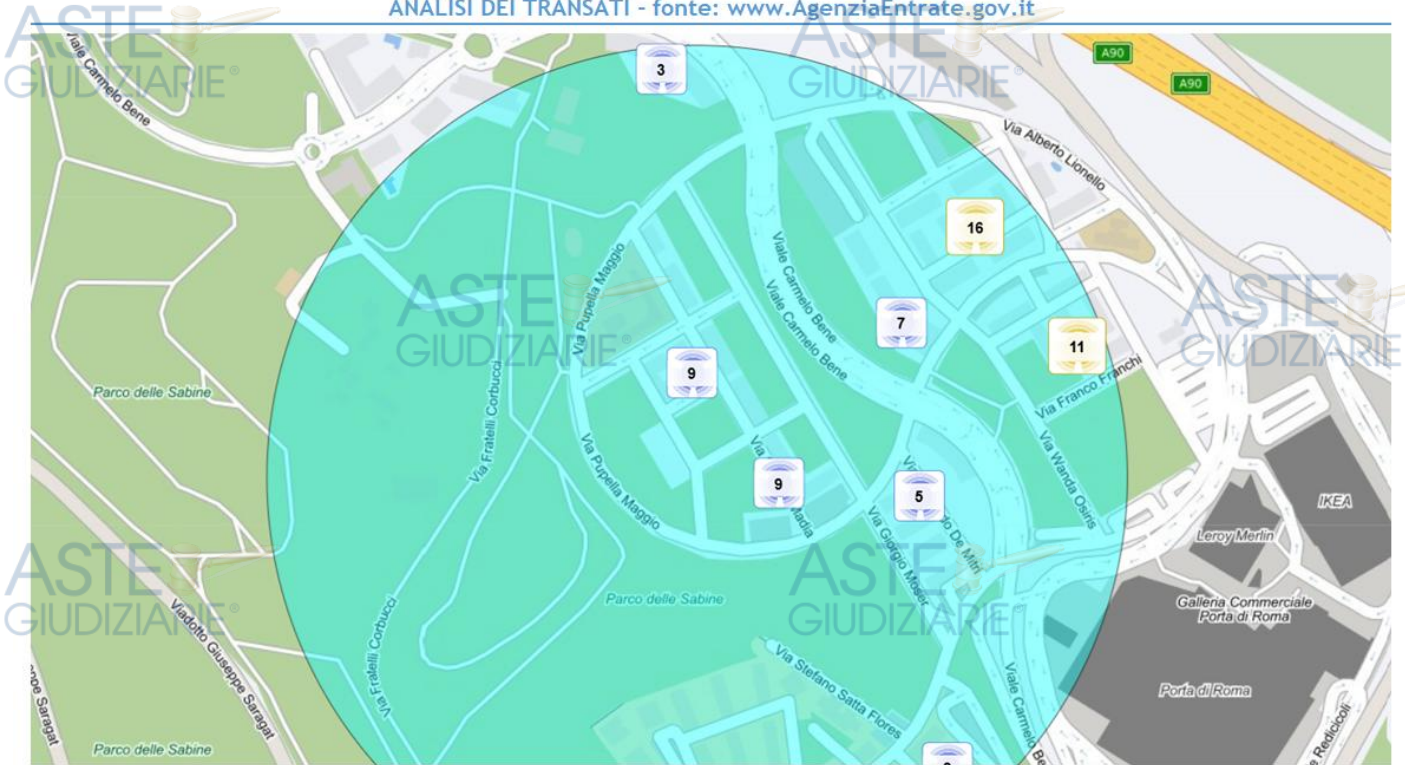
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	set-25	Roma	E47	Appartamento		50	183.000	3.660
2	set-25	Roma	E47	Appartamento		76	250.000	3.289
3	giu-25	Roma	E47	Appartamento		101	340.000	3.366
							MINIMO	3.300
							MEDIA	3.400
							MASSIMO	3.700

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 3.610 euro/mq. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 2.950 euro/mq e 3.800 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 3.300 euro/mq e 3.700 euro/mq.

Non è stata rilevata la presenza di annunci di aste immobiliari in zona.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a 374.176,00 euro, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, che internalizza anche il rischio legato al rilascio delle autorizzazioni edilizie a sanatoria, e le spese di regolarizzazione delle difformità catastale e di quelle urbanistiche.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Occupato dall'esecutato

	Valore stimato	Valore stimato unitario	Superficie commerciale
Appartamento sub.45	374.176,50 €	3.610,00 €/Mq	103,65 Mq
VALORE STIMATO	374.176,50 €	3.610,00 €/Mq	103,65 Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-56.126,48 €	-541,50 €/Mq	103,65 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	103,65 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.500,00 €	-14,47 €/Mq	103,65 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-30.000,00 €	-289,44 €/Mq	103,65 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	103,65 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P.		286.550,03 €	2.764,59 €/Mq	103,65 Mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Mario Castellani n.36 scala A Interno 13 piano 3/4	83,40 mq	2.764,59 €/mq	€ 230.567,02	100,00%	€ 230.567,02
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - via Vittorio Mezzogiorno n. 25 Interno 4 Piano S1	6,50 mq	2.764,59 €/mq	€ 17.969,85	100,00%	€ 17.969,85
Bene N° 3 - Box auto Roma (RM) - via Vittorio Mezzogiorno n. 25 Interno 8 Piano S1	11,50 mq	2.764,59 €/mq	€ 31.792,82	100,00%	€ 31.792,82
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - via Vittorio Mezzogiorno n. 36 scala A Interno 5 Piano S1	2,25 mq	2.764,59 €/mq	€ 6.220,33	100,00%	€ 6.220,33
Valore di stima:					€ 286.550,03

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 17/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iacovissi Marco, MRICS

[firmato digitalmente]

Allegato 1) Atto di compravendita 16.02.2011

Allegato 2) Documentazione catastale

Allegato 3) Ispezioni ipotecarie

Allegato 4) Domanda agibilità

Allegato 5) Risposta Comune di Roma agibilità

Allegato 6) Trasmissione bozza elaborato



ADEMPIMENTI

Nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, in data 09/02/2026 è stata trasmessa la bozza dell'elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore e al Custode.

Nei termini assegnati non sono pervenute allo scrivente osservazioni all'elaborato.

