

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2022 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 30, edificio A, scala Unica, interno 4, piano T-1-2-S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 28, scala Unica, piano S1	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 33, edificio Unico, scala Unica, interno 34, piano 1-2-T	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 75, edificio Unico, scala Unica, piano 1-2-3-T	10
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	24
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo	25



Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 3	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	32
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 4	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	41
Dati Catastali	43
Precisazioni.....	43
Patti	43
Stato conservativo	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1	51
Lotto 2	54
Lotto 3	56
Lotto 4	59
Riepilogo bando d'asta.....	63
Lotto 1	63
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Lotto 4	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2022 del R.G.E.	69
Lotto 1	69
Lotto 2	70
Lotto 3	71
Lotto 4	72



INCARICO

In data 03/12/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 30, edificio A, scala Unica, interno 4, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 28, scala Unica, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 33, edificio Unico, scala Unica, interno 34, piano 1-2-T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 75, edificio Unico, scala Unica, piano 1-2-3-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SILVIO SERRA, 30, EDIFICIO A, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO T-1-2-S1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA – ROMA

Via Silvio Serra n.30, Edificio A, Interno n.4, Piano T-1-2-S1

Superficie commerciale di vendita: mq.113,00

Superficie Utile coperta: mq. 65,80

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti")

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

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

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico

Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: villino a schiera

Destinazione prevalente piano terra: abitazione



Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico
Epoca di costruzione: 2010
Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra
Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box
Portierato: assente
Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: cortina di mattoni
Qualità rifiniture: discreta
Stato di manutenzione: sufficiente
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti
Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti
Impianti condominiali (altro): assenti

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: A
Scala: Unica
Piano: 1-T-2-S1
Numero interno: 4
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze esistenti: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box
Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione)
Numero servizi igienici: 2
Numero affacci: 2 esterni
Esposizione: est – ovest
Prospicienza: est (verde privato) – ovest (verde privato)
Panoramicità: assente
Luminosità: media
Cucina abitabile: presente
Ripostiglio: presente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: discreta
Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica e legno
Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (climatizzazione): assenti
Stato di manutenzione: discreto

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri.
Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi.



Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SILVIO SERRA, 28, SCALA UNICA, PIANO S1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
BOX AUTO - ROMA

Via Silvio Serra n.28, Edificio A, Piano S1
Superficie commerciale di vendita: mq.36,00
Superficie Utile coperta: mq. 32,40
Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti")
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente
Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico
Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: villino a schiera
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico
Epoca di costruzione: 2010
Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra
Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box
Portierato: assente
Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: cortina di mattoni
Qualità rifiniture: discreta
Stato di manutenzione: sufficiente
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti
Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti
Impianti condominiali (altro): assenti



CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: A

Scala: Unica

Piano: S1

Numero interno:

Destinazione d'uso: box auto

Pertinenze esistenti: assenti

Altezza interna prevalente: 2,80m

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: cemento

Materiali di rivestimento pareti: intonaco

Impianti tecnologici (elettrico): presente

Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV – Roma Capitale.

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

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri.

Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SILVIO SERRA, 33, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 34, PIANO 1-2-T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA – ROMA

Via Silvio Serra n.33, Interno n.34, Piano 1-2

Superficie commerciale di vendita: mq.55,00

Superficie Utile coperta: mq. 39,10

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti")

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

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

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente



Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente
Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico
Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico
Epoca di costruzione: 2010
Numero piani: 3 fuori terra
Spazi comuni: vialetto e scala di accesso
Portierato: assente
Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni
Qualità rifiniture: sufficiente
Stato di manutenzione: discreto
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti
Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti
Impianti condominiali (altro): assenti

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: Unico
Scala: Unica
Piano: 1-2
Numero interno: 34
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto
Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione)
Numero servizi igienici: 1
Numero affacci: 2 esterni
Esposizione: sud – nord
Prospicienza: sud (verde privato) – nord (verde privato)
Panoramicità: assente
Luminosità: media
Cucina abitabile: assente
Ripostiglio: assente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica
Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare
Stato di manutenzione: discreto



CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV – Roma Capitale.

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

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri.

Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SILVIO SERRA, 75, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1-2-3-T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile

APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA – ROMA

Via Silvio Serra n.75, Interno n.37, Piano 1-2-3

Superficie commerciale di vendita: mq.61,00

Superficie Utile coperta: mq. 32,40

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti")

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

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

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico

Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico

Epoca di costruzione: 2010

Numero piani: 3 fuori terra



Spazi comuni: nessuno
Portierato: assente
Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni
Qualità rifiniture: sufficiente
Stato di manutenzione: discreto
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti
Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti
Impianti condominiali (altro): assenti

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: Unico
Scala: Unica
Piano: 1-2
Numero interno: 34
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto
Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione)
Numero servizi igienici: 1
Numero affacci: 2 esterni
Esposizione: sud – nord
Prospicienza: sud (verde privato) – nord (verde privato)
Panoramicità: assente
Luminosità: media
Cucina abitabile: assente
Ripostiglio: assente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica
Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare
Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare
Stato di manutenzione: discreto

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri.
Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri



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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 30, edificio A, scala Unica, interno 4, piano T-1-2-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 09/05/2022 (Allegato n.1);

Nota di trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 21/04/2022, ai nn.50781/35835 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto si è rilevato come la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Nessuna

CONFINI



Il villino interno 4 è confinante con distacco su Via Silvio Serra su due lati, villino subalterno 26 e villino subalterno 28, salvo altri e/o migliori confini. La cantina interno 4 è confinante con intercapedine, cantina subalterno 6, box subalterno 8, cantina subalterno 10, salvo altri e/o migliori confini. Il box interno 4 è confinante con cantina subalterno 8, box subalterno 7, corsia di manovra e box subalterno 11, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	65,80 mq	82,60 mq	1	82,60 mq	2,70 m	T-1
Vani accessori	19,80 mq	24,80 mq	0,5	12,40 mq	2,40 m	S1
Locali tecnici	11,50 mq	12,50 mq	0,15	1,88 mq	1,90 m	2
Balconi e terrazzi	5,10 mq	5,10 mq	0,3	1,53 mq	2,70 m	1
Area scoperta	41,80 mq	41,80 mq	0,1	4,18 mq	0,00 m	T
Posti auto	18,00 mq	21,40 mq	0,5	10,70 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				113,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

A - VANI PRINCIPALI (VILLINO)

Soggiorno-pranzo: mq.24,40

Cucina: mq.7,00

Bagno 1: mq.3,10

Disimpegno: mq.3,20

Camera 1: mq.14,00

Camera 2: mq.9,90

Bagno 2: mq.4,20

Totale Superficie Utile: mq.65,80

Totale Superficie Lorda: mq.82,60

(calcolata al 100% ovvero $82,60 \times 100\% = \text{mq.}82,60$)

B - VANI ACCESSORI (CANTINA)

Cantina: mq.14,90



Disimpegno: mq.2,30
 Ripostiglio: mq.2,60
 Totale Superficie Utile: mq.19,80
 Totale Superficie Lorda: mq.24,80
 (calcolata al 50% ovvero $24,00 \times 50\% = \text{mq.}12,40$)
C – LOCALI TECNICI
 Locale tecnico: mq.11,50
 Totale Superficie Utile: mq.12,50
 Totale Superficie Lorda: mq.12,50
 (calcolata al 15% ovvero $12,50 \times 15\% = \text{mq.} 1,90$)
D – BALCONI E TERRAZZI
 Balcone: mq.5,10
 Totale Superficie Utile: mq.5,10
 Totale Superficie Lorda: mq.5,10
 (calcolata al 30% ovvero $5,10 \times 30\% = \text{mq.}1,50$)
E – AREA SCOPERTA
 Corte esclusiva ingresso: mq.17,50
 Corte esclusiva retro: mq.24,30
 Totale Superficie Utile: mq.41,80
 Totale Superficie Lorda: mq.41,80
 (calcolata al 10% ovvero $41,80 \times 10\% = \text{mq.}4,20$)
F – VANI ACCESSORI (POSTI AUTO)
 Locale box: mq.18,00
 Totale Superficie Utile: mq.18,00
 Totale Superficie Lorda: mq.21,40
 (calcolata al 50% ovvero $21,40 \times 50\% = \text{mq.}10,70$)
SUPERFICIE COMMERCIALE
 Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.113,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5776	27	6	A7	6	6 vani	85 mq	1239,5 €	T-1-2	
	339	5776	8	6	C2	9	23 mq	28 mq	92,65 €	S1	
	339	5776	9	6	C6	13	18 mq	20 mq	84,6 €	S1	

Corrispondenza catastale



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:

Villino: Foglio 339, Particella 5776, Sub 27, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 85mq, Rendita Euro 1.239,50 indirizzo Via Silvio Serra n.30, Edificio A, Interno 4, Piano T-1-2 (Allegato n.4);

Cantina: Foglio 339, Particella 5776, Sub 8, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 23mq, Superficie Catastale Totale 28mq, Rendita Euro 92,65 indirizzo Via Silvio Serra n.30, Edificio A, Interno 4, Piano S1 (Allegato n.4);

Box: Foglio 339, Particella 5776, Sub 9, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 18mq, Superficie Catastale Totale 20mq, Rendita Euro 84,60 indirizzo Via Silvio Serra n.28, Edificio A, Interno 4, Piano S1 (Allegato n.4);

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti 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 comunque 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

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010).

Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è apparentemente discreto. Nelle unità immobiliari visitate non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare parziale assenza di pavimentazione in bagno al piano primo e parziale distacco di tinteggiatura sul soffitto in corrispondenza del lucernaio al piano secondo per infiltrazione di acqua piovana, rispettivamente da integrare e da mantenere. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.



PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano la rampa di accesso carrabile ai locali box al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato che ricomprende il compendio immobiliare di cui alla presente relazione risulta formato da n.10 villini a schiera di simile fattura composti da due piani fuori terra destinati ad abitazione con locale tecnico nel sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina e box auto. L'ingresso pedonale al compendio immobiliare in oggetto avviene da Via Silvio Serra n.30, interno 4, mentre l'ingresso carrabile, comune alle altre unità immobiliari, avviene da Via Silvio Serra n.28.

La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate non praticabile rivestito in tegole. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 2010.

La tamponatura esterna di tutti i piani è parzialmente rivestita in cortina di mattoni sul colore rosso e parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; i parapetti dei balconi sono parzialmente costituiti da muratura finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco e parzialmente costituiti da elementi metallici prefabbricati tinteggiati sul colore verde (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010), anche se appaiono segni di deterioramento dell'intonaco in particolare in corrispondenza del frontalino del balcone al piano primo.

Come detto, gli accessi all'interno del compendio immobiliare avvengono da Via Silvio Serra n.30, Interno 4 (pedonale) e n.28 (carrabile), attraverso un portoncino con struttura in metallo tinteggiato sul colore verde ed elementi verticali in legno (pedonale) ed uno in metallo tinteggiato sul colore verde elettrificato (carrabile), che a sua volta dà accesso ad una rampa di proprietà comune ad altre unità immobiliari. Dal portoncino pedonale si accede alla corte pertinenziale esclusiva di ingresso e da questa, tramite scala di collegamento, al patio di accesso al piano terra del villino (Allegato n.5 – foto da n.03 a n.06).

Villino uso abitazione – caratteristiche interne – Come detto, dalla corte pertinenziale esclusiva di ingresso si accede al compendio immobiliare in oggetto che risulta composto: al piano terra da soggiorno-pranzo, cucina, bagno ed ulteriore corte pertinenziale esclusiva sul retro; al piano primo da disimpegno, due camere, bagno ed un balcone; al piano secondo da locale tecnico, al piano seminterrato da disimpegno, cantina, ripostiglio e box auto. Tutti gli ambienti sono collegati da una scala interna ad U. Tutti gli affacci sono esterni sulle due corti esclusive, ad eccezione del box auto su corsia di manovra comune.

PIANO TERRA (VILLINO) - La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in piastrelle di ceramica effetto pietra



naturale sul colore marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco sporco nel formato piccolo quadrato con cornice superiore a motivi floreali e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). La pavimentazione del bagno 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore verde chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore verde chiaro e bianco sporco nel formato medio quadrato con cornice intermedia a motivi floreali e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). Come detto al piano terra è presente ulteriore corte pertinenziale esclusiva sul retro con accesso dalla cucina, parzialmente pavimentata e parzialmente a verde (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). Tramite scala di collegamento interna ad U con pavimentazione in listelli di legno sul colore marrone chiaro è possibile raggiungere gli altri due piani che compongono il villino (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). Tutti gli ambienti al piano terra hanno un'altezza interna di circa 2,70ml.

PIANO PRIMO (VILLINO) - La pavimentazione del disimpegno è in listelli di legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato (listoncino); le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18). La pavimentazione della camera 1 è in listelli di legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato (listoncino); le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). La pavimentazione della camera 2 è in listelli di legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato (listoncino); le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22). La pavimentazione del bagno 2 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore arancio nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore arancio o bianco sporco nel formato medio quadrato con cornice intermedia a motivi floreali e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.23 e n.24). Dalla camera è possibile accedere ad un balcone con pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosso nel formato medio quadrato e parapetto in metallo tinteggiato sul colore verde (Allegato n.5 – foto n.25 e n.26). Tutti gli ambienti al piano primo hanno un'altezza interna di circa 2,70ml.

PIANO SECONDO (LOCALE TECNICO) - La pavimentazione del locale tecnico è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato, le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.27 e n.28). Tutti gli ambienti al piano secondo hanno un'altezza interna variabile da circa 1,00ml a circa 2,25ml.

PIANO SEMINTERRATO (CANTINA E BOX AUTO) - La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.29 e n.30). La pavimentazione della cantina è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.31 e n.32). La pavimentazione del ripostiglio è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. Il disimpegno inoltre dà accesso al box auto che ha inoltre ulteriore ingresso carrabile dalla corsia di manovra comune alle altre unità immobiliari con medesima destinazione d'uso. La pavimentazione del box auto è in resina di cemento sul colore grigio; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.33 e n.34). Gli ambienti al piano seminterrato hanno un'altezza interna rispettivamente di circa 2,40ml (cantina) e 2,95 (box auto).

Gli ambienti al piano terra, al piano primo e al piano secondo godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: est e ovest.



Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, originari del 2010, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in acciaio tinteggiate sul colore verde, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato sul colore noce scuro, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Apparentemente risultano presenti predisposizioni impiantistiche ma non è stato possibile verificarne il funzionamento per la mancanza dei rispettivi terminali. In particolare risulta mancante la caldaia per il riscaldamento autonomo. Per la produzione di acqua calda è presente predisposizione impianto fotovoltaico con pannelli solari posizionati in copertura e boiler nel locale tecnico al piano secondo. Non risulta presente impianto di climatizzazione.

Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è apparentemente discreto. Come detto, nelle unità immobiliari visitate non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare parziale assenza di pavimentazione in bagno al piano primo e parziale distacco di tinteggiatura sul soffitto in corrispondenza del lucernaio al piano secondo per infiltrazione di acqua piovana, rispettivamente da integrare e da mantenere. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Barbara Stanchi, come si evince dai relativi verbali in data 30/05/2025 e 06/06/2025 (Allegato n.3), si è riscontrato che le unità immobiliari risultano libere e nella disponibilità del debitore esecutato, società **** in tali occasioni rappresentata dal Dott. ***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001 al 30/09/2005	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANFANI Marina	13/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	18/04/2001	32985	21664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/09/2005 al 17/12/2025	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IEVA Marco	30/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	01/10/2005	131978	77975
		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.

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio il terreno su cui sorge il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società ***

per atto di compravendita notaio FANFANI Marina del 13/04/2001, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 18/04/2001 ai nn.32985/21664 di formalità, da ***
(Allegato n.1);

2) Ad oggi il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società ***
5, per atto di compravendita del terreno su cui sorge il medesimo compendio immobiliare notaio IEVA Marco di Roma (RM) del 30/09/2005, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 01/10/2005 ai nn.131978/77975 di formalità dalla società ***
sopra specificata (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 30/01/2025
Reg. gen. 10089 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1 proprietà

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma il 25/10/2025
Reg. gen. 144503 - Reg. part. 44028
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 48.000.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 21/04/2022
Reg. gen. 50781 - Reg. part. 35835

FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 25/10/2005 ai nn.144503/44028 di formalità dell'importo di € 48.000.000,00 a favore di "BANCA DI ROMA S.P.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 06978161005, contro la società ^{***}, gravante sulla quota di

1/1 della proprietà degli immobili in oggetto;

2 - Trascrizione di Preliminare atto di compravendita in data 04/05/2012 ai nn.46241/34137 di formalità, contro la società ^{***} sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto. Si evidenzia come tale trascrizione abbia un'efficacia limitata nel tempo pari a tre anni e che pertanto allo stato attuale risulti del tutto inefficace;

3 - Trascrizione di Pignoramento in data 21/04/2022 ai nn.50781/35835 di formalità, a favore della società ^{***} con sede in ^{***}, contro la società ^{***}

sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto;

4 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30/01/2025 ai nn.10089/1729 di formalità dell'importo di € 49.185,64 a favore di ^{***}, contro la società ^{***} sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto.

Le formalità di cui sopra, parzialmente riportate nel Certificato notarile agli atti in data 09/05/2022, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 17/12/2025 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA



UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) – regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità.

La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- a) Ambiti a pianificazione ordinaria;
- b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- c) Ambiti per i Programmi Integrati.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU "PALAMROLA – SELVA NERA", mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private.

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

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

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

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

Il fabbricato che ricomprende il villino a schiera di cui alla presente relazione risulta formato appunto da dieci villini di simile fattura composti da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni e locale tecnici ed un piano seminterrato destinato a cantine e/o box auto. L'ingresso pedonale al compendio immobiliare in oggetto



avviene da Via Silvio Serra n.30, interno 4, mentre l'ingresso carrabile avviene dalla medesima Via Silvio Serra n.28. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 2010. Il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Permesso di costruire n.308 rilasciato dal Comune di Roma il 04/04/2008 e successiva D.I.A. con protocollo n.21026 del 23/04/2009 (Allegato n.7).

Su apposita richiesta formulata al debitore esecutato di è stata richiesta visura e/o copia dell'ultimo progetto approvato di cui sopra, ossia della D.I.A. con protocollo n.21026 del 23/04/2009, per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede di sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo in data 04/03/2025 (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata presentata in data 27/07/2009 con protocollo QI/2009/50782 al Comune di Roma domanda per il conseguimento dell'agibilità (Allegato n.7) e quindi, in mancanza di osservazioni, si sono verificati i presupposti del silenzio assenso.

Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria di progetto di cui alla D.I.A. con protocollo n.21026 del 23/04/2009 e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, non sono emerse particolari difformità.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna

Pratiche edilizie – Nessuna

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un villino uso abitazione dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, originari del 2010, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in acciaio tinteggiate sul colore verde, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Apparentemente risultano presenti predisposizioni impiantistiche ma non è stato possibile verificarne il funzionamento per la mancanza dei rispettivi terminali. In particolare risulta mancante la caldaia per il riscaldamento autonomo. Per la produzione di acqua calda è presente predisposizione impianto fotovoltaico con pannelli solari posizionati in copertura e boiler nel locale tecnico al piano secondo. Non risulta presente impianto di climatizzazione.

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

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 1.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 28, scala Unica, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 09/05/2022 (Allegato n.1);

Nota di trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 21/04/2022, ai nn.50781/35835 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto si è rilevato come la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Nessuna

CONFINI

Il box subalterno 13 è confinante con cantina e box subalterni 14 e 15, corsia di manovra e box subalterno 12, salvo altri e/o migliori confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posti auto	32,40 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

A – VANI ACCESSORI (POSTI AUTO)

Locale box: mq.32,40

Totale Superficie Utile: mq.32,40

Totale Superficie Lorda: mq.36,00

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.36,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5776	13	6	C6	13	32 mq	36 mq	150,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

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:

Box: Foglio 339, Particella 5776, Sub 13, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 32mq, Superficie Catastale Totale 36mq, Rendita Euro 150,39 indirizzo Via Silvio Serra n.28, Edificio A, Piano S1 (Allegato n.4).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dell'immobile 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 comunque 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

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010).

Le finiture interne del box auto sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del box auto è apparentemente sufficiente. Pertanto l'immobile apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano la rampa di accesso carrabile ai locali box al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende l’unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona “Casalotti”.

Il fabbricato che ricomprende l’unità immobiliare di cui alla presente relazione risulta formato da n.10 villini a schiera di simile fattura composti da due piani fuori terra destinati ad abitazione con locale tecnico nel sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina e box auto. L’ingresso carrabile all’unità immobiliare, comune alle altre unità immobiliari con medesima destinazione, avviene da Via Silvio Serra n.28.

La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate non praticabile rivestito in tegole. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 2010.

La tamponatura esterna di tutti i piani è parzialmente rivestita in cortina di mattoni sul colore rosso e parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; i parapetti dei balconi sono parzialmente costituiti da muratura finita ad intonaco tinteggiato sul colore bianco e parzialmente costituiti da elementi metallici prefabbricati tinteggiati sul colore verde (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l’epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010).

Come detto, l’accesso carrabile all’interno dell’unità immobiliare avviene da Via Silvio Serra n.28, attraverso un portone in metallo tinteggiato sul colore verde elettrificato, che a sua volta dà accesso ad una rampa di proprietà comune ad altre unità immobiliari con medesima destinazione d’uso (Allegato n.5 – foto da n.03 a n.06).

Box auto – caratteristiche interne – La pavimentazione del box auto è in resina di cemento sul colore grigio; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto da n.07 e n.10). Il box auto ha un’altezza interna di circa 2,80ml.

Le finiture interne del box auto sono di livello sufficiente considerando l’epoca di costruzione e l’uso a cui il medesimo risulta destinato. Pertanto l’unità immobiliare in oggetto apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L’immobile risulta libero

All’atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Barbara Stanchi, come si evince dai relativi verbali in data 30/05/2025 e 06/06/2025 (Allegato n.3), si è riscontrato che le unità immobiliari risultano libere e nella disponibilità del debitore esecutato, società **** in tali occasioni rappresentata dal Dott. ***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 13/04/2001 al 30/09/2005	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANFANI Marina	13/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	18/04/2001	32985	21664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2005 al 17/12/2025	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IEVA Marco	30/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	01/10/2005	131978	77975
		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.

PROVENIENZE

- 1) Anteriormente al ventennio il terreno su cui sorge il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società *** codice fiscale 00395910581, per atto di compravendita notaio FANFANI Marina del 13/04/2001, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 18/04/2001 ai nn.32985/21664 di formalità, ***
(Allegato n.1);
- 2) Ad oggi il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società *** , per atto di compravendita del terreno su cui sorge il medesimo compendio immobiliare notaio IEVA Marco di Roma (RM) del 30/09/2005, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 01/10/2005 ai nn.131978/77975 di formalità dalla società *** sopra specificata (Allegato n.2).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 30/01/2025
Reg. gen. 10089 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 49.185,64
A favore di ***
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 25/10/2025
Reg. gen. 144503 - Reg. part. 44028
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 48.000.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 21/04/2022
Reg. gen. 50781 - Reg. part. 35835
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***

FORMALITÀ

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 25/10/2005 ai nn.144503/44028 di formalità dell'importo di € 48.000.000,00 a favore di "BANCA DI ROMA S.P.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 06978161005, contro la società "***", gravante sulla quota di

1/1 della proprietà degli immobili in oggetto;

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 21/04/2022 ai nn.50781/35835 di formalità, a favore della società ***

sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto;

3 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30/01/2025 ai nn.10089/1729 di formalità dell'importo di € 49.185,64 a favore di "***"

, sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto.



Le formalità di cui sopra, parzialmente riportate nel Certificato notarile agli atti in data 09/05/2022, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 17/12/2025 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) – regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità.

La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- a) Ambiti a pianificazione ordinaria;
- b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- c) Ambiti per i Programmi Integrati.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU “PALAMROLA – SELVA NERA”, mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private.

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

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

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

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

Il fabbricato che ricomprende il villino a schiera di cui alla presente relazione risulta formato appunto da dieci villini di simile fattura composti da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni e locale tecnici ed un piano seminterrato destinato a cantine e/o box auto. L'ingresso carrabile all'unità immobiliare avviene da Via Silvio Serra n.28. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 2010. Il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Permesso di costruire n.308 rilasciato dal Comune di Roma il 04/04/2008 e successiva D.I.A. con protocollo n.21026 del 23/04/2009 (Allegato n.7).

Su apposita richiesta formulata al debitore esecutato di è stata richiesta visura e/o copia dell'ultimo progetto approvato di cui sopra, ossia della D.I.A. con protocollo n.21026 del 23/04/2009, per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede di sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo in data 04/03/2025 (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata presentata in data 27/07/2009 con protocollo QI/2009/50782 al Comune di Roma domanda per il conseguimento dell'agibilità (Allegato n.7) e quindi, in mancanza di osservazioni, si sono verificati i presupposti del silenzio assenso.

Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria di progetto di cui alla D.I.A. con protocollo n.21026 del 23/04/2009 e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, non sono emerse particolari difformità.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna

Pratiche edilizie – Nessuna

Certificazione energetica – Relativamente alla certificazione energetica si rileva che con la Legge n.90/2013 è stato ulteriormente chiarito quando è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Fra gli immobili che risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE, specificati nel decreto linee guida, appendice A, figurano fra gli altri anche le autorimesse. Infatti queste non devono garantire comfort abitativo perché locali di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone. Per l'immobile in esame pertanto non è necessaria la predisposizione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 33, edificio Unico, scala Unica, interno 34, piano 1-2-T

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 in data 09/05/2022 (Allegato n.1);

Nota di trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 21/04/2022, ai nn.50781/35835 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto si è rilevato come la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** Proprietà 1/1)

Nessuna

CONFINI

L'appartamento interno 34 è confinante con distacco su Via Silvio Serra, appartamento subalterno 80, distacco su appartamento subalterno 71 e appartamento subalterno 73, salvo altri e/o migliori confini. Il posto auto



scoperto n.34 è confinante con posto auto scoperto subalterno 83, corsia di manovra, posto auto scoperto subalterno 85 e appartamento subalterno 78 salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	39,10 mq	46,60 mq	1	46,60 mq	2,70 m	1
Locali tecnici	16,90 mq	18,20 mq	0,15	2,73 mq	1,95 m	2
Balconi e terrazzi	9,30 mq	9,30 mq	0,3	2,79 mq	2,70 m	1
Posti auto	12,30 mq	12,30 mq	0,2	2,46 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

A – VANI PRINCIPALI (APPARTAMENTO)

Soggiorno-pranzo: mq.21,70

Camera: mq.13,70

Bagno: mq.3,70

Totale Superficie Utile: mq.39,10

Totale Superficie Lorda: mq.46,60

(calcolata al 100% ovvero $46,60 \times 100\% = \text{mq.}46,60$)

B – LOCALI TECNICI

Locale tecnico: mq.16,90

Totale Superficie Utile: mq.16,90

Totale Superficie Lorda: mq.18,20

(calcolata al 15% ovvero $18,20 \times 15\% = \text{mq.}2,70$)

C – BALCONI E TERRAZZI

Balcone 1: mq.4,20

Balcone 2: mq.5,10

Totale Superficie Utile: mq.9,30

Totale Superficie Lorda: mq.9,30

(calcolata al 30% ovvero $9,30 \times 30\% = \text{mq.}2,80$)

D – VANI ACCESSORI (POSTI AUTO)



Posto auto scoperto: mq.12,30
Totale Superficie Utile: mq.12,30
Totale Superficie Lorda: mq.12,30
(calcolata al 20% ovvero 12,20x20% = mq.2,50)
SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.55,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5918	74	6	A2	6	3 vani	56 mq	488,05 €	1-2	
	339	5918	84	6	C6	9	12 mq	12 mq	30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

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:
Appartamento: Foglio 339, Particella 5918, Sub 74, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 56mq, Rendita Euro 488,05 indirizzo Via Silvio Serra n.33, Interno 34, Piano 1-2 (Allegato n.4);
Posto auto scoperto: Foglio 339, Particella 5918, Sub 84, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 12mq, Superficie Catastale Totale 12mq, Rendita Euro 30,37 indirizzo Via Silvio Serra snc, Piano T (Allegato n.4);
Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti 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 comunque 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

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010).

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente discreto. Nell'unità immobiliare visitata non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare infiltrazione di acqua piovana da portoncino di ingresso presumibilmente per errata costruzione massetto pendenze. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano il vialetto e la scala di accesso pedonali in comune con appartamento subalterno 73.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato che ricomprende il compendio immobiliare di cui alla presente relazione risulta formato da n.38 appartamenti in fabbricato a schiera di simile fattura composti da tre piani fuori terra destinati ad abitazione con locale tecnico nel sottotetto. L'ingresso pedonale al compendio immobiliare in oggetto avviene da Via Silvio Serra n.33, interno 34, tramite portoncino e vialetto di accesso comune ad altra unità immobiliare subalterno 73.

La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate non praticabile rivestito in tegole. I lavori di



costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 2010.

La tamponatura esterna di tutti i piani è parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro o grigio e parzialmente rivestita in cortina di mattoni sul colore rosso; i parapetti dei balconi sono parzialmente costituiti da muratura rivestita in cortina di mattoni sul colore rosso e parzialmente costituiti da elementi metallici prefabbricati tinteggiati sul colore verde (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010).

Come detto, l'accesso all'interno dell'immobile avviene da Via Silvio Serra n.33, Interno 34 (pedonale), attraverso un portoncino con struttura in metallo tinteggiato sul colore verde ed elementi verticali in legno. Dal portoncino pedonale si accede al vialetto comune con altra unità immobiliare e da questo, tramite scala di collegamento, al patio di accesso all'appartamento al piano primo (Allegato n.5 – foto da n.03 a n.06).

Appartamento uso abitazione – caratteristiche interne – Come detto, dal patio di accesso comune con altro appartamento al piano primo si accede all'unità immobiliare in oggetto che risulta composta: al piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e due balconi, al piano secondo da locale tecnico. Tutti gli ambienti sono collegati da una scala interna dritta. Tutti gli affacci sono esterni su corti esclusive di altre proprietà.

PIANO PRIMO (APPARTAMENTO) - La pavimentazione del soggiorno-pranzo con angolo cottura è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore marrone chiaro nel formato molto piccolo quadrato (angolo cottura) e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). La pavimentazione della camera è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore arancio nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore arancio e bianco sporco nel formato medio quadrato con cornice intermedia a motivi floreali e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). Dal soggiorno-pranzo e dalla camera è possibile accedere a due balconi con pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosso nel formato medio quadrato e parapetto in metallo tinteggiato sul colore verde (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). Tramite scala di collegamento interna dritta con pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco (travertino) è possibile raggiungere l'altro piano che compone l'appartamento (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). Tutti gli ambienti al piano primo hanno un'altezza interna di circa 2,70ml.

PIANO SECONDO (LOCALE TECNICO) - La pavimentazione del locale tecnico è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato, le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18).

Tutti gli ambienti al piano secondo hanno un'altezza interna variabile da circa 0,80ml a circa 2,40ml.

PIANO TERRA (POSTO AUTO SCOPERTO) - Nelle immediate vicinanze dell'appartamento di cui sopra e facente parte del compendio immobiliare è inoltre presente un posto auto scoperto di dimensioni circa 5,00ml x 2,45ml posto lungo corsia di manovra comune con altre unità immobiliari destinate a parcheggio (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20).

Gli ambienti al piano primo e al piano secondo godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: sud e nord.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, originari del 2010, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC sul colore bianco, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato sul colore noce scuro, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Apparentemente risultano presenti predisposizioni impiantistiche ma non è stato possibile verificarne il



funzionamento per la mancanza dei rispettivi terminali. In particolare risulta mancante la caldaia per il riscaldamento autonomo. Per la produzione di acqua calda è presente predisposizione impianto fotovoltaico con pannelli solari posizionati in copertura e boiler nel locale tecnico al piano secondo. Risulta presente predisposizione per impianto di climatizzazione.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente discreto. Come detto, nelle unità immobiliari visitate non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare infiltrazione di acqua piovana da portoncino di ingresso presumibilmente per errata costruzione massetto pendenze. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Barbara Stanchi, come si evince dai relativi verbali in data 30/05/2025 e 06/06/2025 (Allegato n.3), si è riscontrato che le unità immobiliari risultano libere e nella disponibilità del debitore esecutato, società ^{***} in tali occasioni rappresentata dal Dott. ^{***}

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001 al 30/09/2005	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANFANI Marina	13/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	18/04/2001	32985	21664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/09/2005 al 17/12/2025		IEVA Marco	30/09/2025		



	***	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	30/09/2005	131978	77975
		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.

1) Anteriormente al ventennio il terreno su cui sorge il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società ***
per atto di compravendita notaio FANFANI Marina del 13/04/2001, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 18/04/2001 ai nn.32985/21664 di formalità, da ***
(Allegato n.1);

2) Ad oggi il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società ***
per atto di compravendita del terreno su cui sorge il medesimo compendio immobiliare notaio IEVA Marco di Roma (RM) del 30/09/2005, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 01/10/2005 ai nn.131978/77975 di formalità dalla società ***
sopra specificata (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 30/01/2025
Reg. gen. 10089 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1 proprietà

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma il 25/10/2025



Reg. gen. 144503 - Reg. part. 44028
Quota: 1/1 proprietà

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 21/04/2022
Reg. gen. 50781 - Reg. part. 35835

FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 25/10/2005 ai nn.144503/44028 di formalità dell'importo di € 48.000.000,00 a favore di "BANCA DI ROMA S.P.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 06978161005, contro la società ***

proprietà degli immobili in oggetto;

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 21/04/2022 ai nn.50781/35835 di formalità, a favore della società ***

sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto.

3 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30/01/2025 ai nn.10089/1729 di formalità dell'importo di € 49.185,64 a favore di ***

sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto.

Le formalità di cui sopra, parzialmente riportate nel Certificato notarile agli atti in data 09/05/2022, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 17/12/2025 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) - regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità.

La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- a) Ambiti a pianificazione ordinaria;
- b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;



c) Ambiti per i Programmi Integrati.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU "PALAMROLA – SELVA NERA", mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private.

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

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

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

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

Il fabbricato a schiera che ricomprende l'appartamento di cui alla presente relazione risulta formato da n.38 appartamenti di simile fattura composti da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni. L'ingresso pedonale all'appartamento in oggetto avviene da Via Silvio Serra n.33, interno 34. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 2010. Il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Permesso di costruire n.200 rilasciato dal Comune di Roma il 11/03/2009 e successiva D.I.A. con protocollo n.53167 del 14/10/2010 (Allegato n.7).

Su apposita richiesta formulata al debitore esecutato di è stata richiesta visura e/o copia dell'ultimo progetto approvato di cui sopra, ossia della D.I.A. con protocollo n.53167 del 14/10/2010, per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede di sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo in data 04/03/2025 (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata presentata in data 10/02/2011 con protocollo QI/2011/10888 al Comune di Roma domanda per il conseguimento dell'agibilità (Allegato n.7) e quindi, in mancanza di osservazioni, si sono verificati i presupposti del silenzio assenso.



Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria di progetto di cui alla D.I.A. con protocollo n.53167 del 14/10/2010 e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, non sono emerse particolari difformità.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna

Pratiche edilizie – Nessuna

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, originari del 2010, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC sul colore bianco, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Apparentemente risultano presenti predisposizioni impiantistiche ma non è stato possibile verificarne il funzionamento per la mancanza dei rispettivi terminali. In particolare risulta mancante la caldaia per il riscaldamento autonomo. Per la produzione di acqua calda è presente predisposizione impianto fotovoltaico con pannelli solari posizionati in copertura e boiler nel locale tecnico al piano secondo. Risulta presente predisposizione per impianto di climatizzazione.

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

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 1.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 75, edificio Unico, scala Unica, piano 1-2-3-T

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 in data 09/05/2022 (Allegato n.1);

Nota di trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 21/04/2022, ai nn.50781/35835 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto si è rilevato come la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

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

- *** (Proprietà 1/1)

Nessuna

CONFINI

L'appartamento interno 37 è confinante con distacco su Via Silvio Serra, appartamento subalterno 39, distacco su corsia di manovra comune e appartamento subalterno 21, salvo altri e/o migliori confini. Il posto auto scoperto n.37 è confinante con posto auto scoperto subalterno 27, corsia di manovra subalterno 31, posto auto scoperto subalterno 87 e appartamento subalterno 18 salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	32,40 mq	40,90 mq	1	40,90 mq	2,70 m	1



Locali tecnici	29,80 mq	40,90 mq	0,15	6,13 mq	2,30 m	2
Balconi e terrazzi	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	2,70 m	1
Balconi e terrazzi	39,00 mq	39,00 mq	0,1	3,90 mq	2,70 m	1-3
Posti auto	12,50 mq	12,50 mq	0,2	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

A – VANI PRINCIPALI (APPARTAMENTO)

Soggiorno-pranzo: mq.28,00

Bagno: mq.4,40

Totale Superficie Utile: mq.32,40

Totale Superficie Lorda: mq.40,90

(calcolata al 100% ovvero $46,60 \times 100\% = \text{mq.}40,90$)

B – LOCALI TECNICI

Locale tecnico: mq.21,60

Lavatoio: mq.4,20

Essiccatoio: mq.4,00

Totale Superficie Utile: mq.29,80

Totale Superficie Lorda: mq.40,90

(calcolata al 15% ovvero $40,90 \times 15\% = \text{mq.}6,10$)

C – BALCONI E TERRAZZI

Balcone 1: mq.16,80

Balcone 2: mq.14,00

Terrazzo: mq.33,20

Totale Superficie Utile: mq.64,00

Totale Superficie Lorda: mq.64,00

(calcolata al 30% fino a 25mq e al 10% per la quota eccedente ovvero $(25,00 \times 30\%) + (39,00 \times 10\%) = \text{mq.}11,40$)

D – VANI ACCESSORI (POSTI AUTO)

Posto auto scoperto: mq.12,50

Totale Superficie Utile: mq.12,50

Totale Superficie Lorda: mq.12,50

(calcolata al 20% ovvero $12,50 \times 20\% = \text{mq.}2,50$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.61,00



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5918	501	6	A2	6	3,5 vani	63 mq	569,39 €	1-2-3	
	339	5918	28	6	C6	9	13 mq	13 mq	32,9 €	T	

Corrispondenza catastale

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:

Appartamento: Foglio 339, Particella 5918, Sub 501, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 63mq, Rendita Euro 569,39 indirizzo Via Silvio Serra n.75, Interno 37, Piano 1-2-3 (Allegato n.4);

Posto auto scoperto: Foglio 339, Particella 5918, Sub 28, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 13mq, Superficie Catastale Totale 13mq, Rendita Euro 32,90 indirizzo Via Silvio Serra snc, Piano T (Allegato n.4);

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti 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 comunque 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

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010).

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente discreto. Nell'unità immobiliare visitata non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare infiltrazione di acqua piovana da lucernai su lastrico solare con ammaloramenti dell'intonaco negli ambienti al piano secondo da ripristinare. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato che ricomprende il compendio immobiliare di cui alla presente relazione risulta formato da n.38 appartamenti in fabbricato a schiera di simile fattura composti da tre piani fuori terra destinati ad abitazione con locale tecnico nel sottotetto. L'ingresso pedonale al compendio immobiliare in oggetto avviene da Via Silvio Serra n.75, interno 37, tramite portoncino e scala di accesso.

La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è a terrazzo praticabile. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 2010.

La tamponatura esterna di tutti i piani è parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro o grigio e parzialmente rivestita in cortina di mattoni sul colore rosso; i parapetti dei balconi sono parzialmente costituiti da muratura finita ad intonaco tinteggiato sul colore grigio e parzialmente costituiti da elementi metallici prefabbricati tinteggiati sul colore verde (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010), anche se appaiono segni di deterioramento dell'intonaco in particolare in corrispondenza del fronte del balcone di accesso al piano primo.



Come detto, l'accesso all'interno dell'immobile avviene da Via Silvio Serra n.75, Interno 37 (pedonale), attraverso un portoncino con struttura in metallo tinteggiato sul colore verde ed elementi verticali in legno. Dal portoncino pedonale si accede alla scala di collegamento di proprietà esclusiva e da questa, tramite balcone, all'appartamento al piano primo (Allegato n.5 – foto da n.03 a n.06).

Appartamento uso abitazione – caratteristiche interne – Come detto, dal balcone di proprietà esclusiva si accede all'unità immobiliare in oggetto che risulta composta: al piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e due balconi, al piano secondo da locale tecnico, lavatoio ed essiccatoio, al piano terzo da terrazzo di copertura. Tutti gli ambienti sono collegati da una scala interna a chiocciola. Tutti gli affacci sono esterni su corsia di manovra per posti auto scoperti.

PIANO PRIMO (APPARTAMENTO) - La pavimentazione del soggiorno-pranzo con angolo cottura è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore marrone chiaro nel formato molto piccolo quadrato (angolo cottura) e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore arancio nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore arancio e bianco sporco nel formato medio quadrato con cornice intermedia a motivi floreali e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). Dal soggiorno-pranzo e dalla camera è possibile accedere a due balconi con pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosso nel formato medio quadrato e parapetto in muratura finito ad intonaco tinteggiato sul colore grigio o in metallo tinteggiato sul colore verde (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). Tramite scala di collegamento interna a chiocciola con struttura in metallo e pavimentazione in tavole di legno naturale è possibile raggiungere gli altri piani che compongono l'appartamento (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). Tutti gli ambienti al piano primo hanno un'altezza interna di circa 2,70ml.

PIANO SECONDO (LOCALE TECNICO) – La pavimentazione del locale tecnico è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato, le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). La pavimentazione del lavatoio è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato, le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18). La pavimentazione dell'essiccatoio è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa nel formato medio quadrato, le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). Tutti gli ambienti al piano secondo hanno un'altezza interna di circa 2,30ml.

PIANO TERZO (TERRAZZO DI COPERTURA) – Dal piano secondo, tramite scala a chiocciola interna di cui sopra, è possibile accedere mediante botola apribile ad un terrazzo esclusivo di copertura. Al momento del sopralluogo tale terrazzo non risultava accessibile per mancato funzionamento botola di accesso

PIANO TERRA (POSTO AUTO SCOPERTO) – Nelle immediate vicinanze dell'appartamento di cui sopra e facente parte del compendio immobiliare è inoltre presente un posto auto scoperto di dimensioni circa 5,00ml x 2,50ml posto lungo corsia di manovra comune con altre unità immobiliari destinate a parcheggio (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22).

Gli ambienti al piano primo e al piano secondo godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: sud e nord.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, originari del 2010, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC sul colore bianco, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato sul colore noce scuro, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Apparentemente risultano presenti predisposizioni impiantistiche ma non è stato possibile verificarne il funzionamento per la mancanza dei rispettivi terminali. In particolare risulta mancante la caldaia per il



riscaldamento autonomo. Per la produzione di acqua calda è apparentemente presente predisposizione impianto fotovoltaico con pannelli solari posizionati in copertura (non verificabili) e boiler nel balcone al piano primo. Risulta presente predisposizione per impianto di climatizzazione.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente discreto. Come detto, nelle unità immobiliari visitate non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare infiltrazione di acqua piovana da lucernai su lastrico solare con ammaloramenti dell'intonaco negli ambienti al piano secondo da ripristinare. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Barbara Stanchi, come si evince dai relativi verbali in data 30/05/2025 e 06/06/2025 (Allegato n.3), si è riscontrato che le unità immobiliari risultano libere e nella disponibilità del debitore esecutato, società *** in tali occasioni rappresentata dal Dott. ***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001 al 30/09/2005	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANFANI Marina	13/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	18/04/2001	32985	21664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2005 al 17/12/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IEVA Marco	30/09/2005		



***	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Roma	01/10/2005	131978	77975
	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 variata.

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio il terreno su cui sorge il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società “***”
per atto di compravendita notaio FANFANI Marina del 13/04/2001, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 18/04/2001 ai nn.32985/21664 di formalità, da ***
(Allegato n.1);

2) Ad oggi il compendio immobiliare risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà alla società “***”, per atto di compravendita del terreno su cui sorge il medesimo compendio immobiliare notaio IEVA Marco di Roma (RM) del 30/09/2005, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 01/10/2005 ai nn.131978/77975 di formalità dalla società *** sopra specificata (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 30/01/2025
Reg. gen. 10089 - Reg. part. 1729
Quota: 1/1 proprietà



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 25/10/2025
Reg. gen. 144503 - Reg. part. 44028
Quota: 1/1 proprietà

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 21/04/2022
Reg. gen. 50781 - Reg. part. 35835

FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 25/10/2005 ai nn.144503/44028 di formalità dell'importo di € 48.000.000,00 a favore di "BANCA DI ROMA S.P.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 06978161005, contro la società *** , gravante sulla quota di

1/1 della proprietà degli immobili in oggetto;

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 21/04/2022 ai nn.50781/35835 di formalità, a favore della società ***

sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto;

3 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30/01/2025 ai nn.10089/1729 di formalità dell'importo di € 49.185,64 a favore di ***

sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto.

Le formalità di cui sopra, parzialmente riportate nel Certificato notarile agli atti in data 09/05/2022, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 17/12/2025 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) - regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità.

La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti:



- a) Ambiti a pianificazione ordinaria;
- b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- c) Ambiti per i Programmi Integrati.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU "PALAMROLA – SELVA NERA", mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private.

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

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

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

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

Il fabbricato a schiera che ricomprende l'appartamento di cui alla presente relazione risulta formato da n.38 appartamenti di simile fattura composti da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni. L'ingresso pedonale all'appartamento in oggetto avviene da Via Silvio Serra n.75, interno 37. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 2010. Il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Permesso di costruire n.200 rilasciato dal Comune di Roma il 11/03/2009 e successiva D.I.A. con protocollo n.53167 del 14/10/2010 (Allegato n.7).

Su apposita richiesta formulata al debitore esecutato di è stata richiesta visura e/o copia dell'ultimo progetto approvato di cui sopra, ossia della D.I.A. con protocollo n.53167 del 14/10/2010, per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede di sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo in data 04/03/2025 (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata presentata in data 10/02/2011 con protocollo QI/2011/10888 al Comune di Roma domanda per il conseguimento dell'agibilità (Allegato n.7) e quindi, in mancanza di osservazioni, si sono verificati i presupposti



del silenzio assenso.

Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria di progetto di cui alla D.I.A. con protocollo n.53167 del 14/10/2010 e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, non sono emerse particolari difformità.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna

Pratiche edilizie – Nessuna

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, originari del 2010, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC sul colore bianco, originarie del 2010, in discreto stato di conservazione.

Apparentemente risultano presenti predisposizioni impiantistiche ma non è stato possibile verificarne il funzionamento per la mancanza dei rispettivi terminali. In particolare risulta mancante la caldaia per il riscaldamento autonomo. Per la produzione di acqua calda è apparentemente presente predisposizione impianto fotovoltaico con pannelli solari posizionati in copertura (non verificabili) e boiler nel balcone al piano primo. Risulta presente predisposizione per impianto di climatizzazione.

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

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 1.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolite).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



LOTTO 1 - Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere una abitazione in villino a schiera di media superficie con corte pertinenziale esclusiva al piano terra e al piano primo, un locale tecnico al piano secondo, un locale cantina ed un locale box al piano seminterrato e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il compendio è vendibile in un unico lotto.

LOTTO 2 - Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere un box auto al piano seminterrato e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il compendio è vendibile in un unico lotto.

LOTTO 3 - Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere un appartamento in fabbricato a schiera di piccola superficie al piano primo, un locale tecnico al piano secondo ed un posto auto scoperto al piano terra e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il compendio è vendibile in un unico lotto.

LOTTO 4 - Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere un appartamento in fabbricato a schiera di piccola superficie al piano primo, un locale tecnico al piano secondo ed un posto auto scoperto al piano terra e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il compendio è vendibile in un unico lotto.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 30, edificio A, scala Unica, interno 4, piano T-1-2-S1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA – ROMA Via Silvio Serra n.30, Edificio A, Interno n.4, Piano T-1-2-S1 Superficie commerciale di vendita: mq.113,00 Superficie Utile coperta: mq. 65,80 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni Qualità rifiniture: discreta Stato di manutenzione: sufficiente Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti



CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: A Scala: Unica Piano: 1-T-2-S1 Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: est - ovest Prospicienza: est (verde privato) - ovest (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica e legno Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): assenti Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 264.000,00

STIMA DEL BENE

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

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

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 VILLINO A SCHIERA AD USO ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA posto al piano terra e al piano primo, comprensivo di locale tecnico posto al piano secondo, di una cantina e di N.1 BOX AUTO posti al piano seminterrato, di un fabbricato formato da n.10 villini a schiera di simile fattura, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Casalotti".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2025 - Semestre 1 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Ville e Villini, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Ville e Villini con stato conservativo Normale ubicato in zona Suburbana / CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) - codice zona E113 il prezzo oscilla da 1.950,00 €/mq a 2.900,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.425,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Dicembre 2025 quanto segue:

- per Ville e Villini in zona CASALOTTI - SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) il prezzo oscilla da 1.821,00 €/mq a 2.778,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.300,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 500ml dall'immobile in esame, $VM3 = (180.000€/73mq + 185.000€/81mq) / 2 = VM3 = \text{circa } 2.375,00 €/mq$



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

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

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = 2.367,00 \text{ €/mq}$$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

-Non influente (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Discreto esterno (+5%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Discreto interno (+5%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Non influente per la tipologia edilizia (0%)

RISCALDAMENTO:

- Non influente per la tipologia edilizia (0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.367,00 + 10\% =$ circa $2.604,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 100,00 fornisce il seguente valore:

$$€ 2.604,00 \times 113,00 = \text{totale circa Euro } 294.000,00.$$

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 294.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 294.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), pari ad € 1.000,00. Avremo pertanto:

$$(€ 294.000,00 - 1.000,00) = € 293.000,00$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 293.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: $€ 293.000,00 \times 0.90 =$ circa $€ 259.000,00$



VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 264.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Silvio Serra, 30, edificio A, scala Unica, interno 4, piano T-1-2-S1	113,29 mq	2.330,30 €/mq	€ 264.000,00	100,00%	€ 264.000,00
Valore di stima:					€ 264.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 28, scala Unica, piano S1
Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile BOX AUTO – ROMA Via Silvio Serra n.28, Edificio A, Piano S1 Superficie commerciale di vendita: mq.36,00 Superficie Utile coperta: mq. 32,40 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni Qualità rifiniture: discreta Stato di manutenzione: sufficiente Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: A Scala: Unica Piano: S1 Numero interno: Destinazione d'uso: box auto Pertinenze esistenti: assenti Altezza interna prevalente: 2,80m Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: cemento Materiali di rivestimento pareti: intonaco Impianti tecnologici (elettrico): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Casalotti”, Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 36.000,00



STIMA DEL BENE

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

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

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 BOX AUTO posto al piano seminterrato, di un fabbricato formato da n.10 villini a schiera di simile fattura, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Casalotti".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2025 - Semestre 1 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Box auto, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Box con stato conservativo Normale ubicato in zona Suburbana / CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) – codice zona E113 il prezzo oscilla da 800,00 €/mq a 1.150,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 975,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Dicembre 2025 quanto segue:

- per Box in zona CASALOTTI – SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) il prezzo oscilla da 920,00 €/mq a 1.364,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 1.142,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso non hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 500ml dall'immobile in esame, alcuna transazione utile nell'ultimo anno.

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

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

$$VM = (VM1 + VM2) / 2 = 1.059,00 \text{ €/mq}$$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Non influente (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Discreto esterno (+5%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Sufficiente interno (0%)

LUMINOSITA':

- Non influente per la tipologia edilizia (0%)



ESPOSIZIONE E VISTA:

- Non influente per la tipologia edilizia (0%)

RISCALDAMENTO:

- Non influente per la tipologia edilizia (0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $1.059,00 + 5\% = \text{circa } 1.112,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 36,00 fornisce il seguente valore:

$\text{€ } 1.112,00 \times 36,00 = \text{totale circa Euro } 40.000,00$.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 40.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 40.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: $\text{€ } 40.000,00 \times 0,90 = \text{circa € } 36.000,00$

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 36.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Silvio Serra, 28, scala Unica, piano S1	36,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 33, edificio Unico, scala Unica, interno 34, piano 1-2-T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA – ROMA Via Silvio Serra n.33, Interno n.34, Piano 1-2 Superficie commerciale di vendita: mq.55,00 Superficie Utile coperta: mq. 39,10 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti



pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 3 fuori terra Spazi comuni: vialetto e scala di accesso Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-2 Numero interno: 34 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 1 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud - nord Prospicienza: sud (verde privato) - nord (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare Stato di manutenzione: discreto

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 74, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 84, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 138.000,00

STIMA DEL BENE

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

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

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA posto al piano primo, comprensivo di locale tecnico posto al piano secondo e di N.1 POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, di un fabbricato a schiera formato da n.38 appartamenti di simile fattura, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Casalotti".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2025 - Semestre 1 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicato in zona Suburbana / CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) - codice zona E113 il prezzo oscilla da 2.000,00 €/mq a 2.900,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.450,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda



le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Dicembre 2025 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona CASALOTTI – SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) il prezzo oscilla da 1.905,00 €/mq a 2.846,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.376,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 500ml dall'immobile in esame, VM3 = (225.000€/75mq + 195.000€/59mq) / 2 = VM3 = circa 3.150,00 €/mq

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

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

$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = 2.659,00 \text{ €/mq}$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Primo senza ascensore (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Discreto esterno (+5%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Discreto interno (+5%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Non influente per la tipologia edilizia (0%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.659,00 + 5\% = \text{circa } 2.792,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 55,00 fornisce il seguente valore:

$\text{€ } 2.792,00 \times 55,00 = \text{totale circa Euro } 154.000,00$.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 154.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 154.000,00



a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), pari ad € 1.000,00. Avremo pertanto:
 (€ 154.000,00 – 1.000,00) = € 153.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 153.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: € 153.000,00 * 0.90 = circa € 138.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 138.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Silvio Serra, 33, edificio Unico, scala Unica, interno 34, piano 1-2- T	54,58 mq	2.528,40 €/mq	€ 138.000,00	100,00%	€ 138.000,00
Valore di stima:					€ 138.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 75, edificio Unico, scala Unica, piano 1-2-3-T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA – ROMA Via Silvio Serra n.75, Interno n.37, Piano 1-2-3 Superficie commerciale di vendita: mq.61,00 Superficie Utile coperta: mq. 32,40 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 3 fuori terra Spazi comuni: nessuno Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti



CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-2 Numero interno: 34 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 1 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud – nord Prospicienza: sud (verde privato) – nord (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare Stato di manutenzione: discreto

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 145.000,00

STIMA DEL BENE

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

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

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA posto al piano primo, comprensivo di locale tecnico posto al piano secondo e di N.1 POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, di un fabbricato a schiera formato da n.38 appartamenti di simile fattura, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Casalotti".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2025 - Semestre 1 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicato in zona Suburbana / CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) – codice zona E113 il prezzo oscilla da 2.000,00 €/mq a 2.900,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.450,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Dicembre 2025 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona CASALOTTI – SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) il prezzo oscilla da 1.905,00 €/mq a 2.846,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.376,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 500ml



dall'immobile in esame, $VM3 = (225.000\text{€}/75\text{mq} + 195.000\text{€}/59\text{mq}) / 2 = VM3 = \text{circa } 3.150,00 \text{ €/mq}$

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

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

$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = 2.659,00 \text{ €/mq}$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Primo senza ascensore (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Discreto esterno (+5%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Sufficiente interno (0%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Non influente per la tipologia edilizia (0%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.659,00 + 0\% = \text{circa } 2.659,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 61,00 fornisce il seguente valore:

$\text{€ } 2.659,00 \times 61,00 = \text{totale circa Euro } 162.000,00$.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 162.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 162.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), pari ad € 1.000,00. Avremo pertanto:

$(\text{€ } 162.000,00 - 1.000,00) = \text{€ } 161.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 161.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul



prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: € 161.000,00 * 0.90 = circa € 145.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 145.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Silvio Serra, 75, edificio Unico, scala Unica, piano 1-2-3-T	60,93 mq	2.379,78 €/mq	€ 145.000,00	100,00%	€ 145.000,00
				Valore di stima:	€ 145.000,00

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 07/01/2026

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 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza - Convenzioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di immissione nel possesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralci di mappa - Planimetrie catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi - Agibilità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 30, edificio A, scala Unica, interno 4, piano T-1-2-S1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA – ROMA Via Silvio Serra n.30, Edificio A, Interno n.4, Piano T-1-2-S1 Superficie commerciale di vendita: mq.113,00 Superficie Utile coperta: mq. 65,80 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni Qualità rifiniture: discreta Stato di manutenzione: sufficiente Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: A Scala: Unica Piano: 1-T-2-S1 Numero interno: 4 Destinazione d’uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: est – ovest Prospicienza: est (verde privato) – ovest (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica e legno Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): assenti Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Casalotti”, Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall’immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l’immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) – regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di



livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità. La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti a pianificazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi Integrati. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G. Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU “PALAMROLA – SELVA NERA”, mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 28, scala Unica, piano S1
 Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile BOX AUTO – ROMA Via Silvio Serra n.28, Edificio A, Piano S1 Superficie commerciale di vendita: mq.36,00 Superficie Utile coperta: mq. 32,40 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni Qualità rifiniture: discreta Stato di manutenzione: sufficiente Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: A Scala: Unica Piano: S1 Numero interno: Destinazione d'uso: box auto Pertinenze esistenti: assenti Altezza interna prevalente: 2,80ml Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: cemento Materiali di rivestimento pareti: intonaco Impianti tecnologici (elettrico): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Casalotti”, Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore



medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) – regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità. La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti a pianificazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi Integrati. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G. Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU “PALAMROLA – SELVA NERA”, mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 33, edificio Unico, scala Unica, interno 34, piano 1-2-T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA – ROMA Via Silvio Serra n.33, Interno n.34, Piano 1-2 Superficie commerciale di vendita: mq.55,00 Superficie Utile coperta: mq. 39,10 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico



Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 3 fuori terra Spazi comuni: vialetto e scala di accesso Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-2 Numero interno: 34 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 1 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud - nord Prospicienza: sud (verde privato) - nord (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 74, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 84, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) - regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità. La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti a pianificazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi Integrati. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G. Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU "PALAMROLA - SELVA NERA", mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio -



Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Silvio Serra, 75, edificio Unico, scala Unica, piano 1-2-3-T

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA – ROMA Via Silvio Serra n.75, Interno n.37, Piano 1-2-3 Superficie commerciale di vendita: mq.61,00 Superficie Utile coperta: mq. 32,40 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 3 fuori terra Spazi comuni: nessuno Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-2 Numero interno: 34 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 1 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud – nord Prospicienza: sud (verde privato) – nord (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Casalotti”, Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il



Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) – regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità. La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti a pianificazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi Integrati. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G. Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. L'Art. 11 della Legge 493/93 ha istituito i Programmi di Recupero Urbano (PRU) per riqualificare periferie, con interventi pubblici e privati su urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia e arredo urbano. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il PRU “PALAMROLA – SELVA NERA”, mirato a migliorare la qualità della vita e il tessuto urbanistico di quella zona, attraverso un mix di opere pubbliche e private. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario, l'immobile ricade in zona Paesaggio Agrario di Continuità (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (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 priva di indicazioni (Allegato n.6).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Silvio Serra, 30, edificio A, scala Unica, interno 4, piano T-1-2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	113,29 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010). Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è apparentemente discreto. Nelle unità immobiliari visitate non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare parziale assenza di pavimentazione in bagno al piano primo e parziale distacco di tinteggiatura sul soffitto in corrispondenza del lucernaio al piano secondo per infiltrazione di acqua piovana, rispettivamente da integrare e da mantenere. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO A SCHIERA CON CORTE ESCLUSIVA - ROMA Via Silvio Serra n.30, Edificio A, Interno n.4, Piano T-1-2-S1 Superficie commerciale di vendita: mq.113,00 Superficie Utile coperta: mq. 65,80 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni Qualità rifiniture: discreta Stato di manutenzione: sufficiente Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: A Scala: Unica Piano: 1-T-2-S1 Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva, locale tecnico, cantina e box Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 2 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: est - ovest Prospicienza: est (verde privato) - ovest (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica e legno Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): assenti Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi.		



	Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Silvio Serra, 28, scala Unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5776, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010). Le finiture interne del box auto sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del box auto è apparentemente sufficiente. Pertanto l'immobile apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile BOX AUTO – ROMA Via Silvio Serra n.28, Edificio A, Piano S1 Superficie commerciale di vendita: mq.36,00 Superficie Utile coperta: mq. 32,40 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: rampa e corsia di accesso box Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni Qualità rifiniture: discreta Stato di manutenzione: sufficiente Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: A Scala: Unica Piano: S1 Numero interno: Destinazione d'uso: box auto Pertinenze esistenti: assenti Altezza interna prevalente: 2,80ml Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: cemento Materiali di rivestimento pareti: intonaco Impianti tecnologici (elettrico): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Casalotti”, Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Silvio Serra, 33, edificio Unico, scala Unica, interno 34, piano 1-2-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 74, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 84, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	54,58 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010). Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente discreto. Nell'unità immobiliare visitata non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare infiltrazione di acqua piovana da portoncino di ingresso presumibilmente per errata costruzione massetto pendenze. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA - ROMA Via Silvio Serra n.33, Interno n.34, Piano 1-2 Superficie commerciale di vendita: mq.55,00 Superficie Utile coperta: mq. 39,10 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 3 fuori terra Spazi comuni: vialetto e scala di accesso Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-2 Numero interno: 34 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 1 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud - nord Prospicienza: sud (verde privato) - nord (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale a circa 2.200 metri		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Silvio Serra, 75, edificio Unico, scala Unica, piano 1-2-3-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 339, Part. 5918, Sub. 28, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	60,93 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2010). Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente discreto. Nell'unità immobiliare visitata non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, poiché è visibile predisposizione ma risultano mancanti di alcune parti terminali. Pertanto è da prevederne la revisione, il completamento e la verifica finale. Per i medesimi impianti di cui sopra non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Da segnalare infiltrazione di acqua piovana da lucernai su lastrico solare con ammaloramenti dell'intonaco negli ambienti al piano secondo da ripristinare. Pertanto il compendio immobiliare apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO IN FABBRICATO A SCHIERA – ROMA Via Silvio Serra n.75, Interno n.37, Piano 1-2-3 Superficie commerciale di vendita: mq.61,00 Superficie Utile coperta: mq. 32,40 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: locale tecnico e posto auto scoperto CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: villino a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: appartamento in fabbricato a schiera Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione / locale tecnico Epoca di costruzione: 2010 Numero piani: 3 fuori terra Spazi comuni: nessuno Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco e cortina di mattoni Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-2 Numero interno: 34 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: locale tecnico e posto auto scoperto Altezza interna prevalente: 2,70ml (abitazione) Numero servizi igienici: 1 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: sud – nord Prospicienza: sud (verde privato) – nord (verde privato) Panoramicità: assente Luminosità: media Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (elettrico): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (gas): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (acqua calda): presenti da rivedere ed integrare Impianti tecnologici (climatizzazione): presenti da rivedere ed integrare Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare / medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2.200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3.100 metri, scuola elementare a circa 1.700 metri, scuola media a circa 3.000 metri, ufficio postale		



	a circa 2.200 metri
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

