

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV EE.II.

G. E. DOTT.SA LIVERANI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Graziano Castagnetta, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 574/2025.

Promossa da:

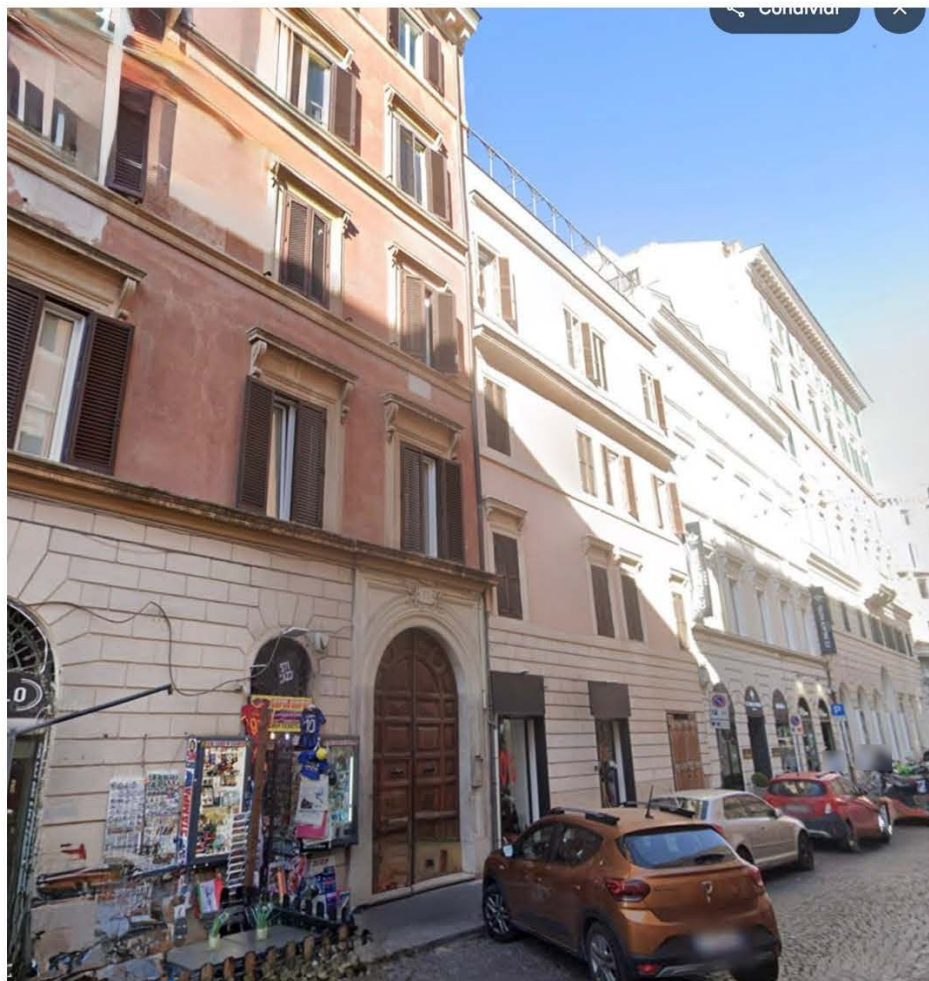
..... - ROMA

Codice fiscale:

Contro:

.....

Codice fiscale:



SOMMARIO

Sommario.....	2
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione	4
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Dati Catastali.....	11
Consistenza	13
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Parti Comuni	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Stato di occupazione	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	23
Stima / Formazione lotti	32
Formazione lotti.....	44
Allegati	45



Il Giudice per le Esecuzioni, dott. F. Scolaro, con Decreto di Nomina del 30/12/2025, nominava Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. Graziano Castagnetta, con sede operativa in Roma, via degli Scipioni n. 268/A, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.9758, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n.774, email: grazianocastagnetta1@gmail.com, PEC g.castagnetta@pec.archrm.it. In data 30/12/2025 riceveva notifica via pec della nomina e in data 09/01/2026 il sottoscritto depositava Accettazione dell'incarico e Atto di giuramento di rito.

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

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

Limiti dell'incarico:

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

La presente consulenza tiene conto delle direttive indicate dalla recente Circolare del 16/04/2026 del Presidente della IV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma – Aggiornamento dei Compiti dell'Esperto Estimatore.

PREMESSA

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 574/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 30/05/2025 Reg. Gen. n. 68881, Reg. part. n. 50502 ha ad oggetto il seguente immobile:



- **Bene N° 1** – Immobile residenziale ubicato in Roma, Via delle Quattro Fontane, 33 interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.90135, 12.49261)

Si procederà pertanto alla valutazione del bene, determinandone il valore di stima che confluirà, al termine della consulenza, in un riepilogo conclusivo.

LOCALIZZAZIONE

Il **Bene n. 1**, oggetto di analisi è ubicato in Via delle Quattro Fontane, in corrispondenza del civico n. 33. Esso è situato nel Rione II – TREVI, in pieno centro storico del comune di Roma, distante circa 1,2 km dal centro cittadino.

La zona ha destinazione d'uso mista, prevalentemente residenziale/ricettiva, in Zona ZTL, accessibile sia con i mezzi privati con permesso comunale sia con i mezzi pubblici presenti in prossimità.

Infatti, la zona risulta essere ottimamente dotata di servizi di prossimità di prima necessità (farmacie, banche, attività commerciali, negozi di prossimità, etc) disponibili su via Nazionale a 200 m di distanza. Altresì è scarsamente servita di parcheggi pubblici di superficie, come peraltro tutto il centro storico di Roma.

La principale infrastruttura viaria è il G.R.A. che dista 10,9 km; a seguire l'autostrada A/1 "Milano/Napoli" a 19 km. La linea metropolitana "A" risulta presente con la stazione "Repubblica" ubicata a circa 350 m, che collega l'immobile con il centro città, tramite la stazione Termini con la metro "B" e "C" si possono raggiungere le aree estreme del tessuto urbano cittadino periferico. La stazione Termini è altresì ubicata a 500 m.

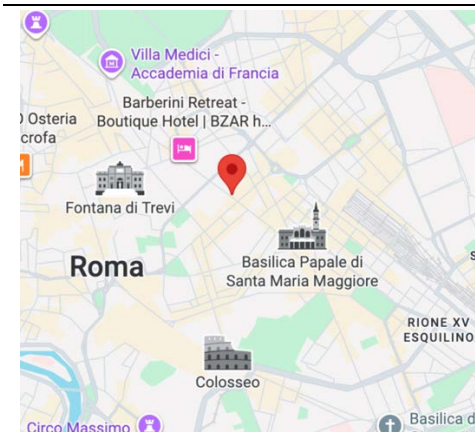
L'aeroporto più vicino è quello di Ciampino posto a circa 17,3 km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di antica realizzazione (edificazione ante 1884) e di ottimo livello commerciale; infatti le principali infrastrutture risultano essere prossimali e facilmente raggiungibili, ben collegate con i mezzi pubblici sotterranei e di superficie a tutti i luoghi di maggiore interesse della città.

Trattasi pertanto di un immobile di ottima ubicazione commerciale con alta vocazione residenziale e ricettiva, stante la vicinanza con il centro storico monumentale e archeologico della città, i musei, gli edifici governativi (Palazzo del Quirinale a 700 m, Ministero degli Interni a 500 m, Ministero della Difesa a 350 m) et similia.



Macro localizzazione



Micro localizzazione

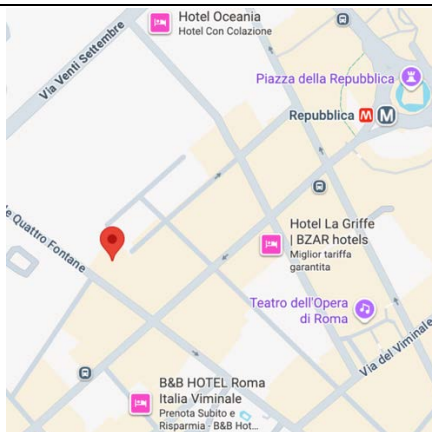
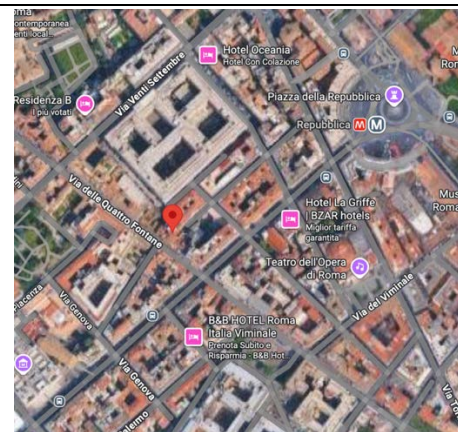
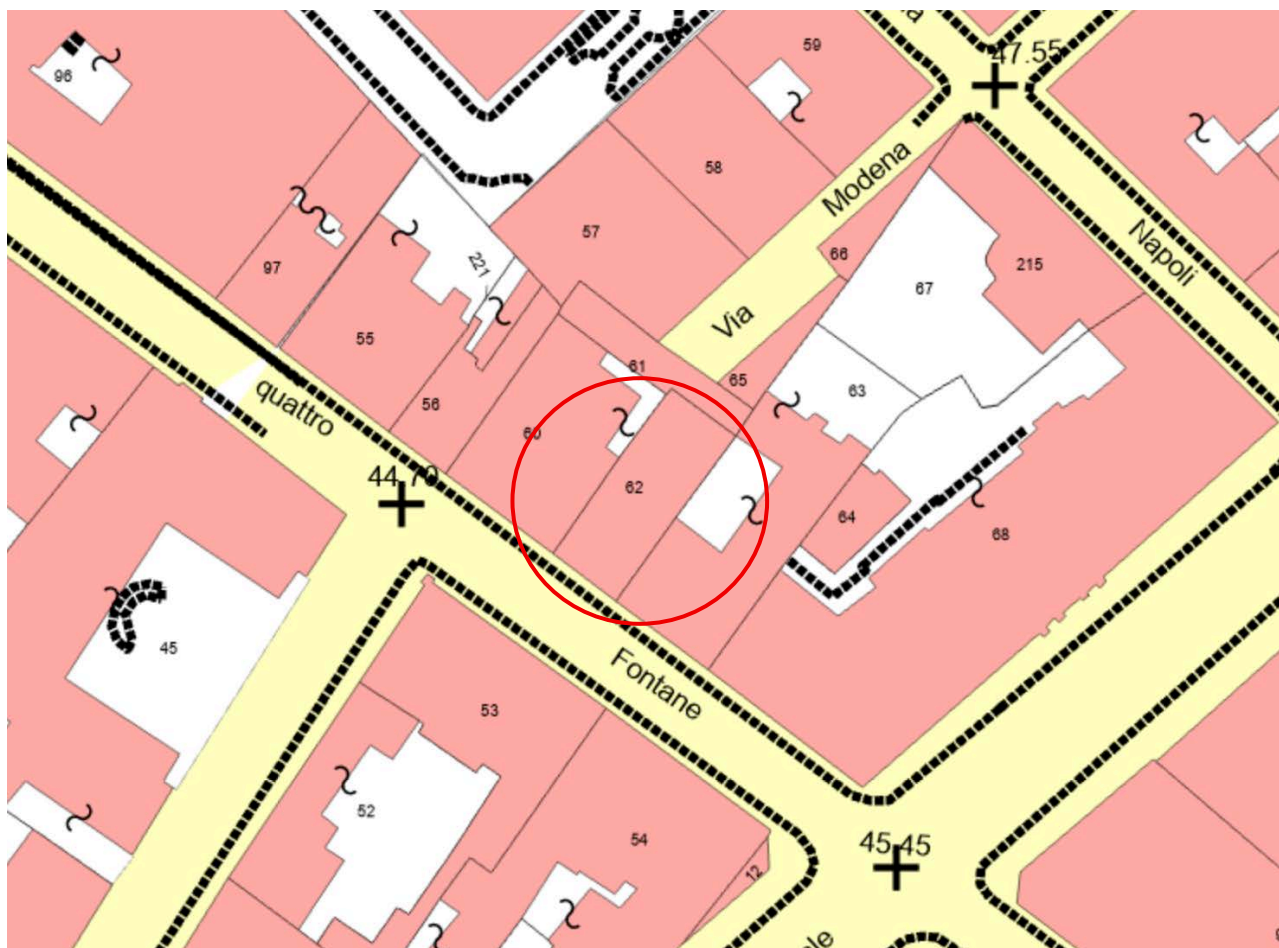


Foto aerea



Il Bene n.1 fa parte di un edificio identificato al catasto terreni al foglio 488, p.lla 62;
La sopracitata particella è identificata nell'estratto di mappa sotto riportato:

Estratto di Mappa particella 62



DESCRIZIONE

Bene N°1: Il sopralluogo è stato esperito in data 06/03/2026 alla presenza del Custode e alla presenza del congiunto dell'esecutato incaricato di permettere l'accesso. In tale occasione è stato rilevato lo stato dei luoghi sia con misurazioni in campo sia fotografica. Successivamente dalla disamina della documentazione catastale agli atti è emerso che il bene oggetto della Procedura RGE 574/2025 è costituito da:

- N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato a tipologia isolata in aderenza con altri edifici di maggior consistenza, identificata con Via delle Quattro Fontane n.33. Essa ha diretto accesso dall'androne condominiale.

Il fabbricato di cui fa parte il bene staggito, si articola su quattro piani fuori terra, oltre un piano di copertura. L'edificio presenta una struttura portante in muratura con tamponature esterne rifinite a intonaco colore rosa antico. La copertura è con tetto piano a terrazza.

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

Bene N°1: Appartamento, posto al piano primo, con accesso da Via delle Quattro Fontane, 33, identificato al catasto fabbricati al foglio 488, particella 62, sub. 4, composto da: n.7 vani e servizi igienici, oltre corte esterna.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

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

Il bene, può essere alienato in unico lotto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e costituita dalla certificazione notarile ventennale, redatta dal Notaio Avv. Giorgio Valente, attestante alla data del 04/06/2025, le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

TITOLARITÀ

Il **Bene n.1**, appartiene al seguente soggetto:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

- Sede: Roma

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

- **Bene n.1:** Appartamento censito catastalmente al foglio 488, p.lla 62, sub. 4, confinante con Via delle Quattro Fontane, corte esclusiva, proprietà *****, Proprietà *****, Proprietà *****, loro eredi o aventi causa, vano scala condominiale, salvo altri.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1971 al 21/11/2019	 Roma, ... Codice fiscale: Nuda proprietà	ATTO AMMINISTRATIVO – ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Fenoaltea	22/04/1971	230934	19457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	28/04/1971	36478	28069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2019 a oggi	 Roma, ... Codice fiscale: Usufrutto	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO			
		ATTO AMMINISTRATIVO – RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO CAUSA MORTE			
		Rogante	Data	Voltura N°	Pratica
		VOLTURA D'UFFICIO	21/11/2019	n. 62083.1/2025	RM0238080
		IN ATTI			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Proprietà 1/1	CATASTO	01/04/2025		

In merito agli immobili oggetto di procedura:

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

BENE N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, aggiornate al 20/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare:** Descrizione ATTO GIUDIZIARIO del 03/10/2016 Numero di repertorio 64890/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Codice fiscale 802 553 70589 - Sede ROMA (RM) - Capitale € 15.277,35 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi/Spese - Totale € 45.000,00

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 488 Particella 62 Subalterno 4 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani.

Indirizzo VIA DELLE QUATTRO FONTANE N. civico 33 - Interno 2 - Piano 1

A FAVORE

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ***** SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO

S.P.A. FONDO *****

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto ROMA *****

O AVV. *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1

Cognome ... Nome ...

Nata a ROMA (RM) - Sesso F - Codice fiscale:

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

Soggetto n. 2

Cognome Nome

Nato il a ROMA (RM) Sesso M - Codice fiscale:

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

- **Atto Giudiziario IPOTECA GIUDIZIALE:** Data 05/06/2019 Numero di repertorio 8039/2019 - Nota di iscrizione Registro generale n. 138590 Registro particolare n. 26060 Presentazione n. 422 del 22/11/2019 - TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Codice fiscale 802 553 70589

Sede ROMA (RM) Atto Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 26.760,49 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale – Interessi/Spese - Totale € 30.000,00
..... 33 Codice fiscale Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 488 Particella 62 Subalterno 4 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani - Indirizzo VIA DELLE QUATTRO FONTANE N. civico 33 - Interno 2 Piano 1

A FAVORE

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto -

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

Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome

Nato a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

- **Atto Notarile Pubblico: IPOTECA VOLONTARIA** Registro generale n. 36364 Registro particolare n. 5125 Presentazione n. 107 del 23/03/2023 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 24/04/2003 Numero di repertorio 59877 Notaio PIERPAOLO SINISCALCHI Codice fiscale ***** - Sede VELLETRI (RM) - IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 110.000,00 Interessi - Spese - Totale € 220.000,00 - ROMA 1 Iscrizione Numero di registro particolare 9639 del 29/04/2003
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 488 Particella 62 Subalterno 4 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani - Indirizzo VIA QUATTRO FONTANE N. civico 33 - Piano 001

A FAVORE

Soggetto n. 1



Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1

Cognome Nome Nato il a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

Cognome Nome, Nata il a ROMA (RM), Sesso F Codice fiscale,
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'IPOTECA NN.36966/9639 DEL 29/04/2003 ERA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CODICE FISCALE 00651990582 E PARTITA IVA 00920451002, ORA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA C.F. 09339391006, QUALE CONFERITARIA DI TUTTE LE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ IN FORZA DI ATTO DI CONFERIMENTO D'AZIENDA A CURA DEL NOTAIO MARIO LIGUORI DI ROMA DEL 20/09/2007 REPERTORIO 150845/32823 REGISTRATO ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 2 - ATTI PUBBLICI IL 21/9/2007 AL NR. 30599/1T; E SUCCESSIVO ATTO DI FUSIONE DEL 25/09/2007 REPERTORIO 150885/32831 REGISTRATO ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 2 - ATTI PUBBLICI IL 26/9/2007 AL NR. 31253 - SERIE 1T." CON CUI ASSUME IL NUOVO CODICE FISCALE. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITÀ USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART 15 DPR 601/1973.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di Pignoramento Immobili** - Registro generale n. 68881 - Registro particolare n. 50502 del 30/05/2025 - Trascrizione rep.12324 del 12/05/2025, TRIBUNALE DI ROMA Codice fiscale 802 553 70589 - Sede ROMA (RM) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Richiedente *****,
** - ROMA

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 488 Particella 62 Subalterno 4 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza vani 7, VIA DELLE QUATTRO FONTANE N. civico 33 - Interno 2, Piano 1

A FAVORE

Soggetto n. 1

..... - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1



Cognome Nome, Nato il a ROMA (RM), Sesso M Codice fiscale,
Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER IL CREDITO DI EURO 53.730,88 OLTRE SPESE E
INTERESSI

DATI CATASTALI

BENE N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	488	62	4	1	A/02	3	7 vani	143 mq	2.440,26€	1	

Agli atti del N.C.E.U. di Roma esiste depositata una planimetria catastale N. T143690 registrata in data 27/07/1988, pratica n. 000080206 e riportante un AMPLIAMENTO registrato in atti dal 07/04/1999 al n. 80206.1/1988 di scheda.

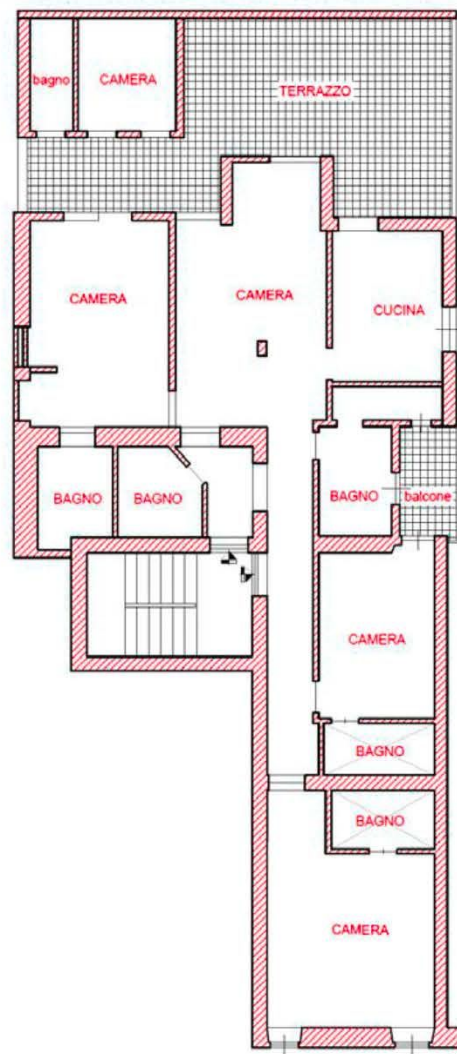
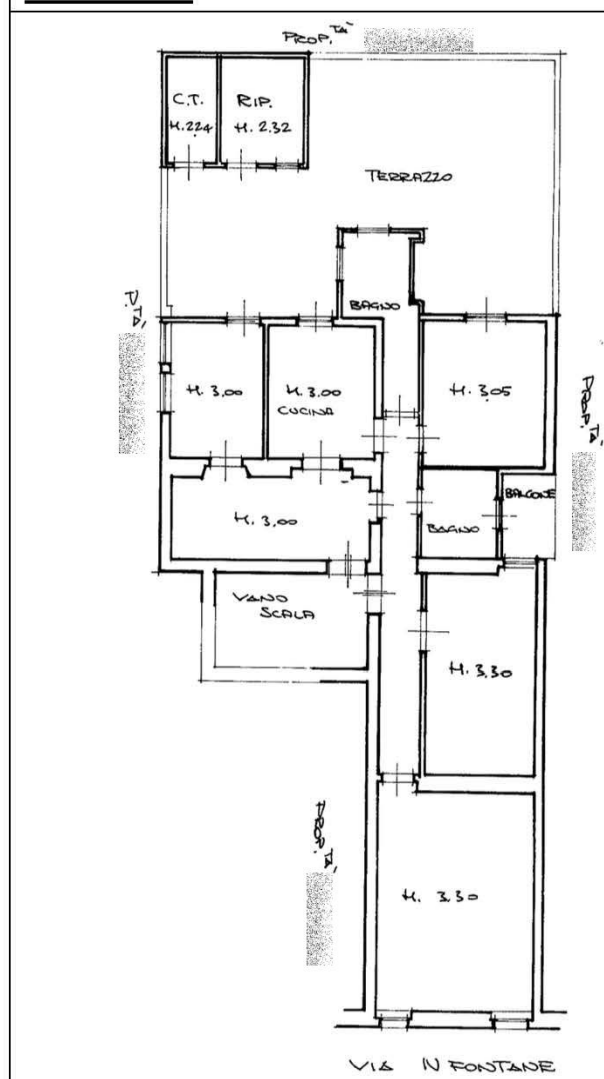
Allo stato del sopralluogo: NON sussiste corrispondenza catastale.

- 1) Le misure riportate sulla planimetria catastale agli atti non corrispondono al rilievo effettuato in sede di sopralluogo;
- 2) La distribuzione interna dei vani è difforme rispetto alla rappresentazione grafica agli atti;
- 3) Alcuni tramezzi risultano spostati e alcune aperture di vani porte e finestre sono variati in dimensione e posizione;
- 4) N.2 finestre interne esistenti sulla planimetria agli atti del 27/07/1988 sono state murate;



Planimetria catastale N. T143690 registrata
agli atti in data 27/07/1988 pratica
000080206.

Rappresentazione grafica dello stato dei
luoghi post sopralluogo



Al fine di regolarizzare la predetta difformità catastale dei punti 1), 2, 3, 4 si stimano costi della pratica catastale di Variazione planimetrica, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi **euro 1.000,00**, subordinati alla pratica edilizia da depositarsi A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

BENE 1

Le superfici del bene sub 4, sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		146,84 mq	1	146,84 mq	3,00 m	1
Terrazzo		36,44 mq	0,30	10,93 mq	0,00 m	1
Balcone		3,94 mq	0,25	0,98 mq	0,00 m	1
Magazzino		6,98 mq	0,25	1,75 mq	2,60 m	1
Locale caldaia		3,04 mq	0,25	0,76 mq	2,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				161,26 mq		
Superficie convenzionale arrotondata:				161,00 mq		

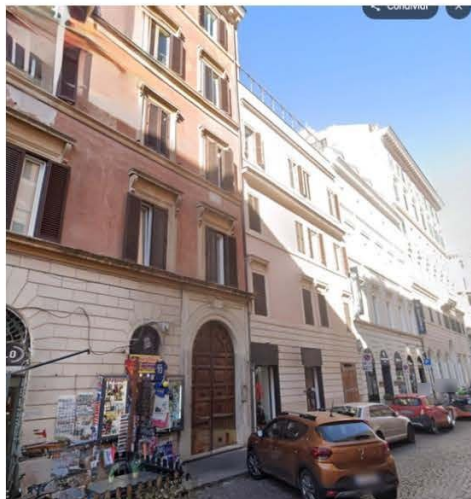
STATO CONSERVATIVO

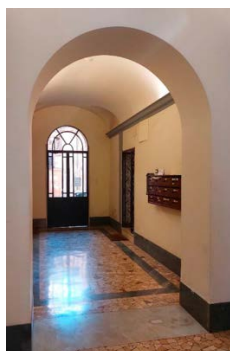
BENE 1

L'unità immobiliare in esame, oggetto del pignoramento, è un immobile con destinazione residenziale ed è risultata in pessimo stato conservativo, essendo esso un cantiere in condizioni di abbandono, come mostrano le seguenti foto scattate al momento del sopralluogo.

Nello specifico:

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è da ritenersi di buona qualità;





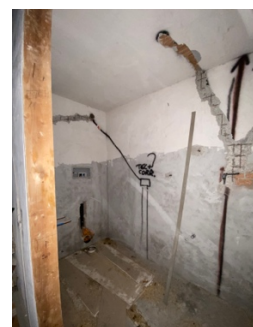
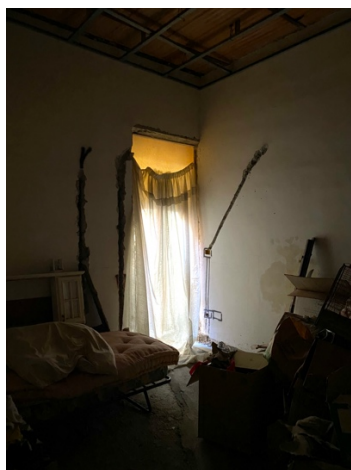
Lo stato manutentivo interno all'appartamento è, invece, NON DEFINIBILE in quanto esso è allo stato di fatto, un cantiere in uno stato di avanzamento lavori che potrebbe definirsi al 20%. Infatti, al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo di finiture superficiali, di pavimento e massetto, di porte, infissi compresi i controtelai.

Le tramezzature riportate al catastale sono state demolite e sostituite da nuove, i vani finestra sono di nuova fattura ma allo stato rustico, e tutti i tipi di impianti sono solo allo stato embrionale. Nel contempo sono stati iniziati impianti per la realizzazione di nuovi n.5 bagni (con relativa nuova distribuzione planimetrica degli stessi) al posto dei n.2 esistenti in planimetria catastale agli atti. In esterno sul lato terrazza il locale caldaia e il magazzino ripostiglio sono stati trasformati con il fine di ricavarne una camera e un bagno, aumentandone la altezza interna eliminando una parte di massetto preesistente. Dal punto di vista strutturale sono state realizzate opere di consolidamento in cemento armato utili a poter demolire, in sicurezza, una porzione di muro collaborante situato tra il locale cucina e il corridoio della planimetria del 1988 sostituendolo con un pilastro in cemento armato e un nuovo solaio di copertura. Lo stesso costituisce una terrazza di copertura posta al di sopra della zona cucina che allo stato attuale è priva di ringhiera e scala di accesso dal sottostante terrazzo.



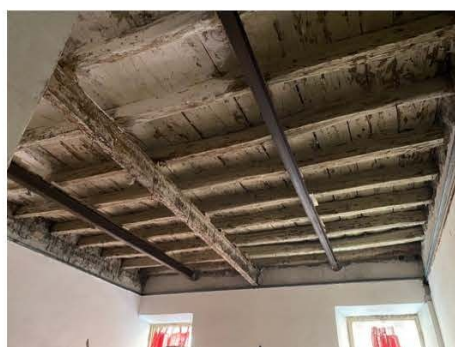
Le finestre interni esistenti sulla planimetria catastale agli atti risultano murate a rustico.





Nuovi vani porta sono stati realizzati sul corridoio di comunicazione e nuovi bagni soppalcati con accesso interno, sono stati realizzati all'interno di n. 2 camere con accesso dallo stesso. In fondo al detto corridoio è presente la camera affacciante sul lato di via delle Quattro Fontane. In questa stanza è presente un solaio in struttura lignea di presunta fattura tardo settecentesca, privo di qualsiasi decorazione e/o coloritura di pregio, molto probabilmente appartenente al nucleo originario del fabbricato. Esso è in pessime condizioni di manutenzione e reca una sottostruttura metallica propedeutica alla realizzazione di una controsoffittatura in cartongesso. La camera è priva di infissi interni mentre sono presenti n.2 persiane in legno color marrone a chiusura della stessa.





Il terrazzo è ancora incompleto e tutti i vani porta e finestra sono allo stato rustico e privi di controtelai. È presente una pavimentazione in gres porcellanato di non pregiata fattura.





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1

L'edificio cui l'immobile staggito appartiene, ha un nucleo di fondazione risalente al tardo settecento, corrispondente alle prime due camere a partire da via delle Quattro Fontane; la seconda parte del fabbricato risale invece alla prima metà dell'Ottocento. Da ricerche effettuate presso l'Archivio Capitolino, è emerso che il fabbricato è censito sin dal PRG post unitario del 1884, essendo esso riportato nella tavola generale di piano. Tuttavia, allo stato attuale, non risultano esistere agli atti di archivio, un progetto e/o una licenza edilizia relativa all'intera fabbricazione, ma solo alcune richieste di licenze edilizie, con relativi progetti, protocollate nel tempo riguardanti ambienti diversi da quelli oggetto di perizia o modifiche dello stato dei luoghi per apertura di una nuova strada secondo il Piano Regolatore del 1909 del Sanjust (ipotesi di prolungamento della retrostante via Modena su via delle Quattro Fontane). Il fabbricato, cui fa parte di un condominio, è diviso in due scale "A" e "B" dall'androne comune e avente accesso al civico 33 di via delle Quattro Fontane. Esso presenta, come accennato, un nucleo settecentesco con una struttura portante generale in muratura con centine e archi di rinforzo per le aperture e solai in legno per il primo piano fronte strada mentre sono in laterocemento e/o in solaio misto (tavelloni e ferro) per i successivi. Le murature anch'esse portanti di facciata sono rifinite in intonaco e presentano finestre in legno con persiane esterne scure. Al piano terra sono presenti n.2 vetrine su strada di accesso a un locale commerciale sono dotate di serrande metalliche. Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE 1

L'edificio che ricomprende gli immobili pignorati è gestito in condominio comprendente le scale "A" e "B". In quest'ultima è situato al piano primo, interno 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI 1

Come precedentemente indicato l'immobile è costituito in condominio.

Ad esso secondo il riparto della proprietà Generale sono attribuiti **125,00 millesimi**.

La quota condominiale annuale prevista per il 2026 è di € 1.695,67

Non risultano essere state deliberate opere di manutenzione ordinaria o straordinaria su proprietà condominiali.

Alla data del 02/02/2026 la parte eseguita è risultata morosa per **euro 3.015,00**.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito del sopralluogo e dalla disamina delle trascrizioni non è stata rilevata la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1

Il locale commerciale risulta libero, allo stato di cantiere edile e pertanto occupato da masserizie, materiali e attrezzature di lavoro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 7 giugno 2016, individua gli immobili identificati al catasto terreni al foglio 197, particella 2023, come segue:

Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria - T2 e N.T.A. di PRG, Art. n.24/25/27.

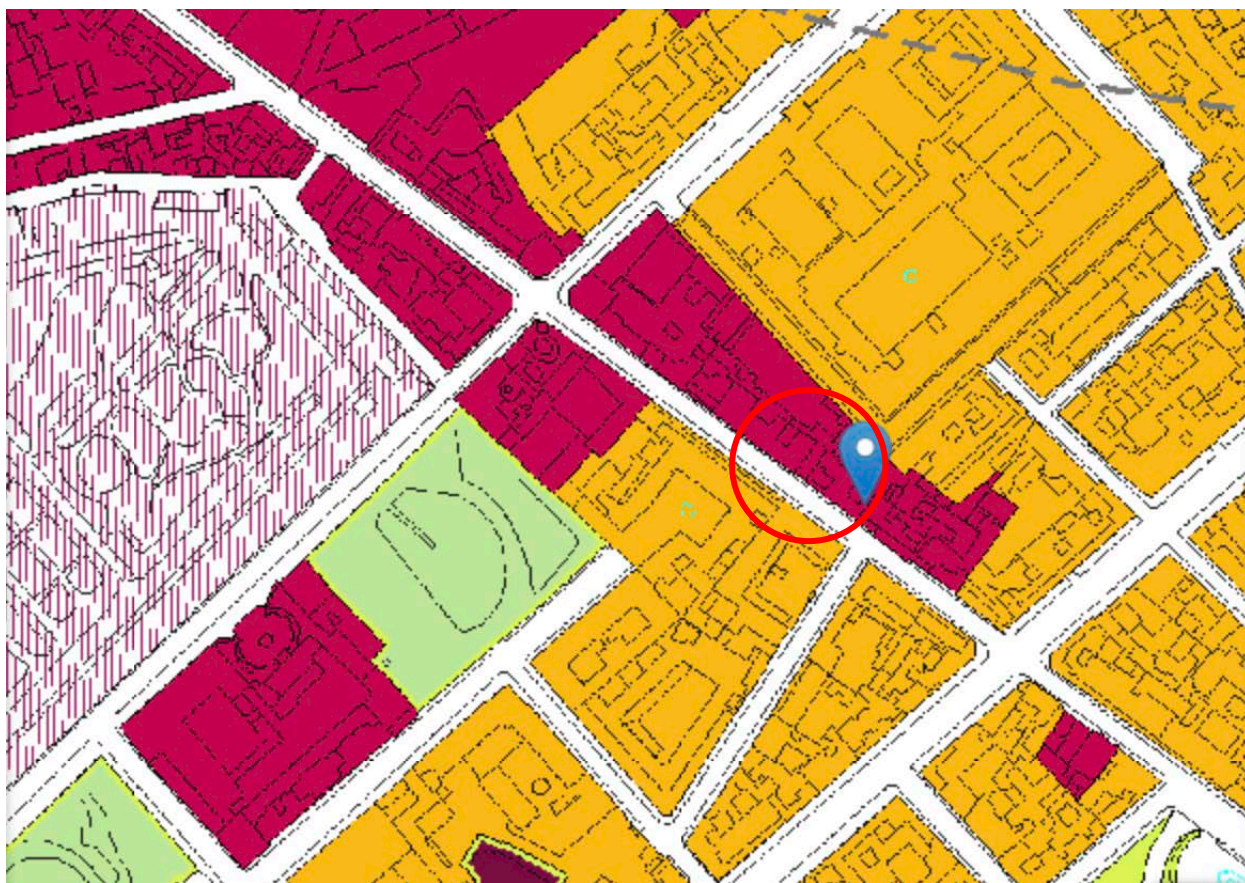
1. Sono Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
 - b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
 - a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;



b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

Stralcio del P.R.G.



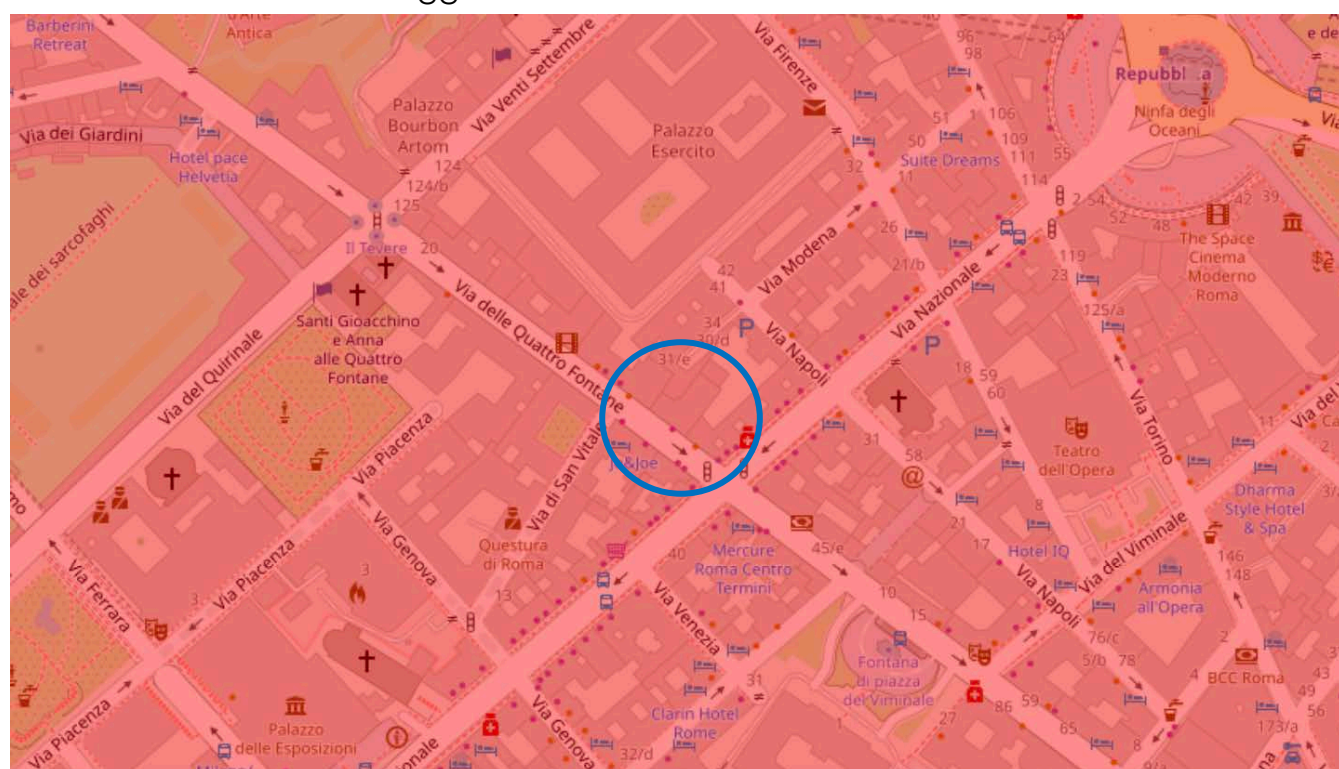
Carta per la qualità:

Fabbricato NON È ricompreso nella Carta per la Qualità.



PTPR - TAVOLA A:

Paesaggi dei Centri e Nuclei Storici – DGR 228



Studio in Roma: Via degli Scipioni, 268/A, 00192

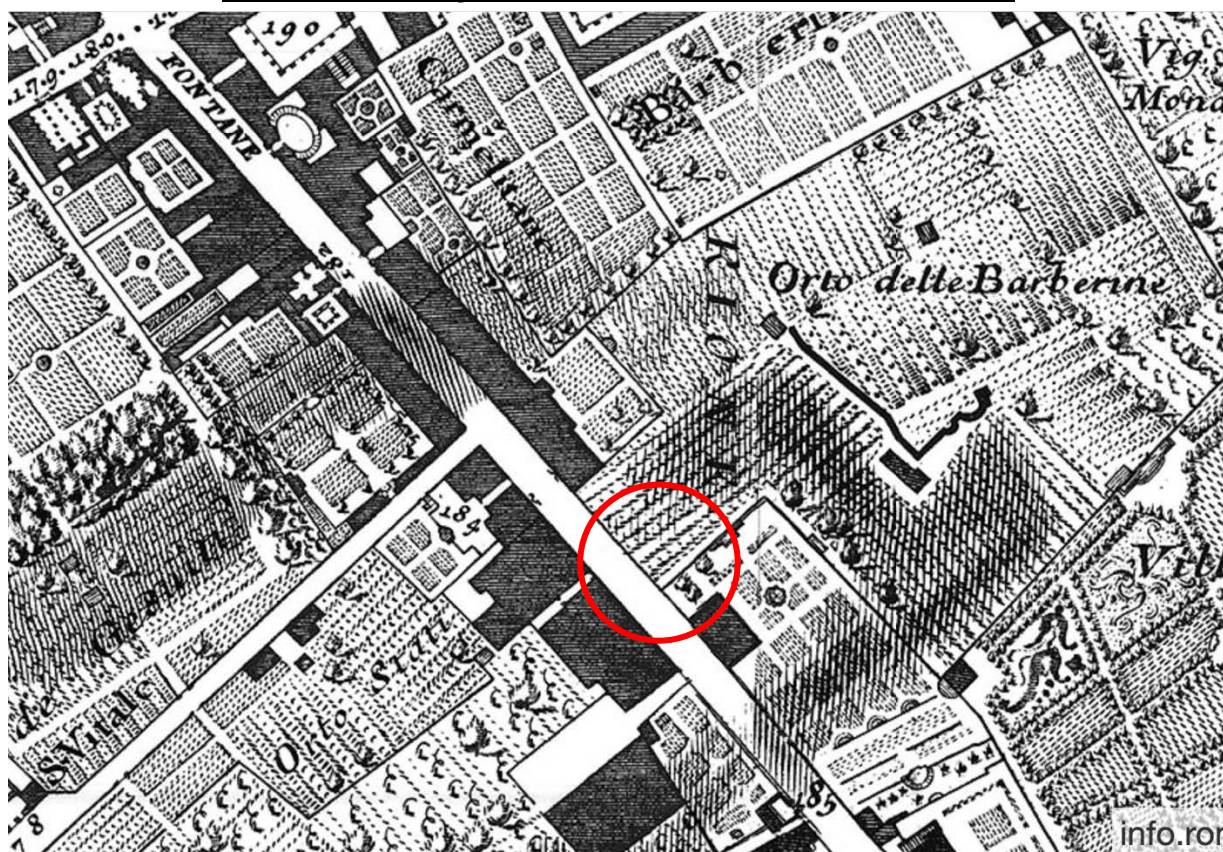
www.studiocastagnettaecicala.com

Cod. Fisc. CSTGZN64H16H501V – P.IVA 02530740220

BENE 1

Il Fabbricato cui l'immobile staggito appartiene (nello specifico il fronte di facciata a destra del civico 33 e prima del civico 36) come ampiamente riportato nei precedenti punti a un nucleo di fondazione risalente al tardo settecento/primo ottocento relativamente alle prime due camere a su via delle Quattro Fontane. Testimonianza ne è il fatto che nel 1748 non c'è traccia del fabbricato nella ben nota Pianta di Roma del Nolli sotto riportata.

Stralcio Pianta generale di Roma di G.B. Nolli - 1748



La seconda parte del fabbricato risale, invece, alla prima metà dell'Ottocento. Da ricerche effettuate presso l'Archivio Capitolino e da ricerche storiche dei diversi piani regolatori della città di Roma è emerso che il fabbricato, nel suo complesso, è censito sin dal 1884, anno in cui viene riportato nella tavola generale di PRG, dove viene ipotizzata in blu, per la prima volta, la possibilità di realizzare un prolungamento, su via delle Quattro Fontane, della retrostante via Modena. Tuttavia, da ricerche, non risultano esistere agli atti di Archivio Capitolino, copie di progetto e/o licenza edilizia relativa all'intera fabbricazione, ma solo alcune richieste di licenze edilizie, con relativi progetti, protocollate nel tempo e riguardanti immobili dell'edificio accanto a quello oggetto di perizia oppure a modifiche del fabbricato per esempio per l'ipotesi di apertura di un nuovo sbocco, secondo i Piani Regolatori del 1884 e del 1909 (ipotesi di prolungamento della retrostante via Modena su via delle Quattro Fontane).

GRAZIANO CASTAGNETTA

architetto

Stralcio PRG del 1884 post unitario



Stralcio PRG del 1909 - Sanjust



Studio in Roma: Via degli Scipioni, 268/A, 00192

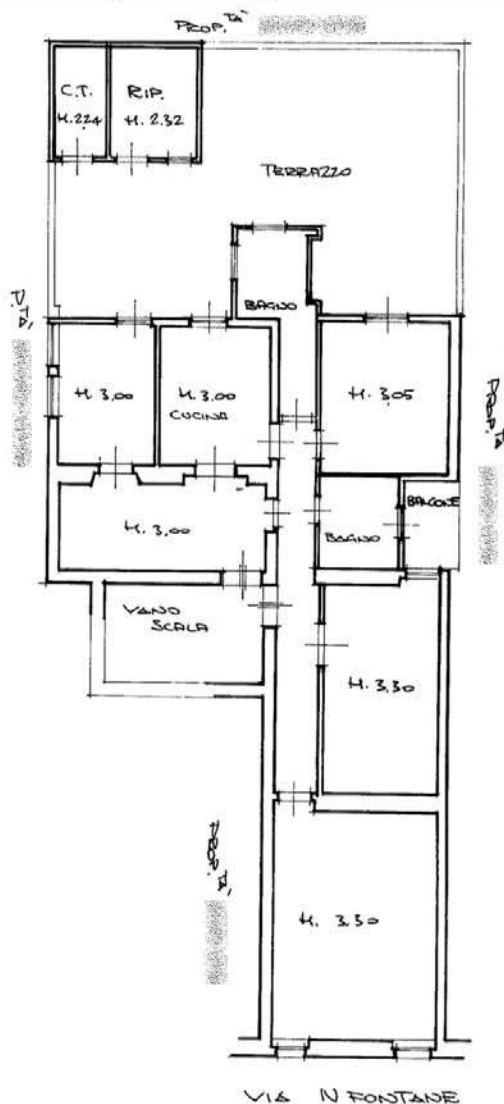
www.studiocastagnettaecicala.com

Cod. Fisc. CSTGZN64H16H501V – P.IVA 02530740220

Pertanto, a seguito dell'accesso agli atti, non è stato possibile reperire il progetto del fabbricato, in quanto, come già spiegato, tutti i documenti presenti in archivio Capitolino riguardavano quasi esclusivamente il fabbricato maggiore di miglior pregio architettonico mentre quelli afferenti al fabbricato in esame riguardavano principalmente i locali adibiti a osteria del piano terra commerciale o la stamperia in cortile condominiale (1912).

Ai sensi del DPR 380/01, Art. 9-bis, comma 1-bis: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti.... Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi." Come precedentemente riportato ai dati catastali, agli atti del N.C.E.U. di Roma esiste depositata una planimetria catastale N. T143690 registrata in data 27/07/1988, pratica n.000080206 e riportante un AMPLIAMENTO registrato in atti dal 07/04/1999 al n. 80206.1/1988 di scheda.

Planimetria catastale N. T143690 registrata agli atti in data 27/07/1988 pratica 000080206.



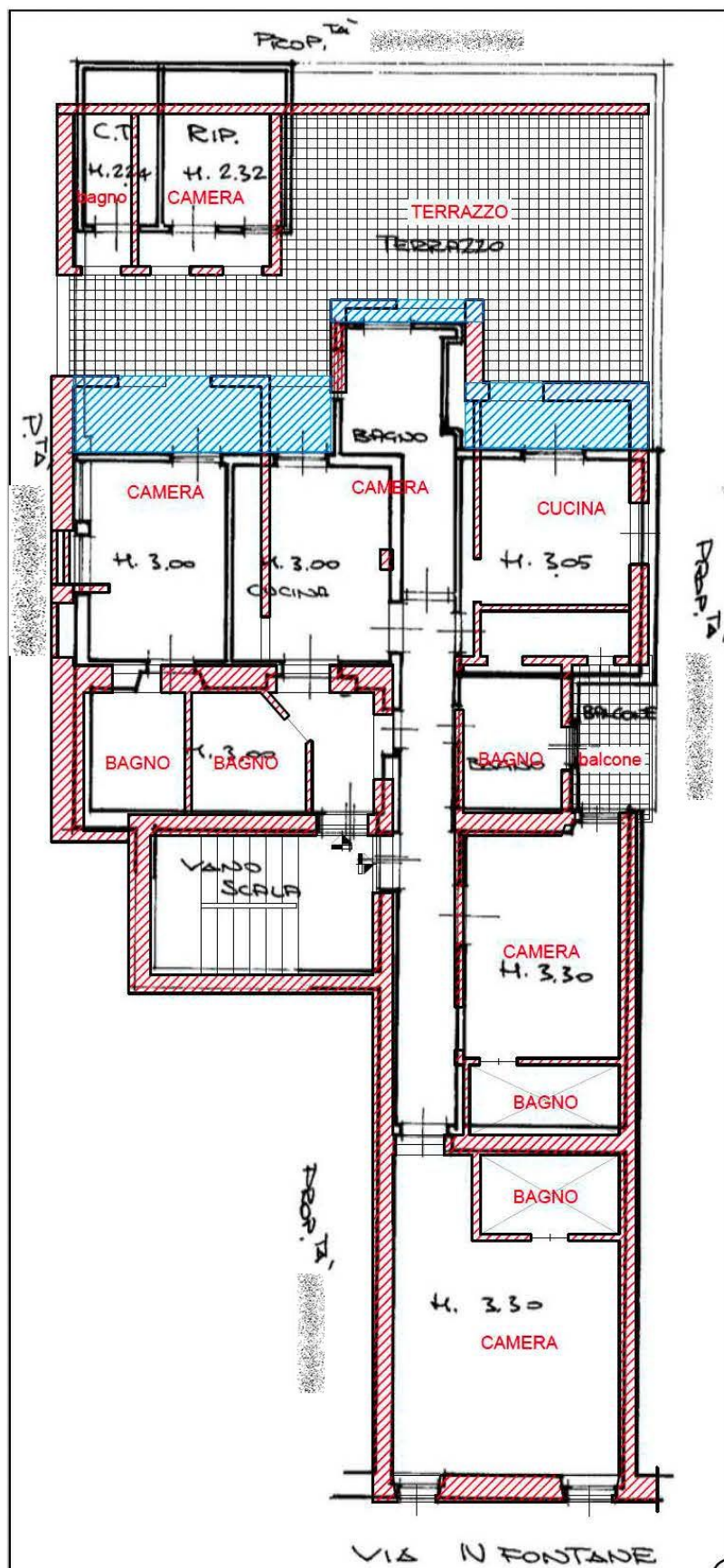
Pertanto, in assenza della documentazione grafica relativa al progetto di fabbricazione dell'edificio cui l'immobile appartiene, la legittimità urbanistica dell'immobile e la relativa conformazione all'impianto è stata desunta dall'unica planimetria catastale depositata in atti, all'Agenzia delle Entrate, in data 27/07/1988, assumendo che la stessa sia quanto più conforme all'elaborato grafico del detto progetto se sia mai esistito.

Successivamente, esaminando la stessa e confrontandola con la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento, NON corrisponde alla suddetta planimetria catastale presente agli atti, in quanto sono state rilevate sia differenze dimensionali degli ambienti che la presenza di diverse opere effettuate per differente distribuzione interna. Infatti:

- 1) La distribuzione interna dei vani è difforme rispetto alla rappresentazione grafica agli atti: sono stati realizzati n.5 nuovi bagni all'interno di n.2 camere completi di soppalco non praticabile con accesso dalle stesse, in sostituzione dei n.2 bagni come riportato sul catastale agli atti del 27/07/1988;
- 2) Alcuni tramezzi risultano spostati;
- 3) Alcune aperture di vani porte su murature portanti risultano modificati;
- 4) Alcuni vani finestre risultano variati in dimensione e posizione;
- 5) N.2 finestre interne, affaccianti sul cortile condominiale lato scala A e riportate sulla planimetria agli atti del 27/07/1988 risultano murate;
- 6) Le murature di facciata lato terrazza esclusiva, risultano avanzate rispetto alle stesse come riportate sulla planimetria agli atti del 27/07/1988, rilevando delle difformità dei volumi e delle superfici.

Nello specifico, lo scrivente Esperto Stimatore, colpa anche della poca documentazione reperibile presso gli Archivi e Uffici consultati, non è in grado di rispondere se le difformità del punto 6) siano riconducibili a errata rappresentazione grafica dei luoghi, da parte del tecnico catastale del 1988, sia in sede di misurazione in campo che nella successiva trascrizione grafica del rilievo oppure se siano dovute a opere edilizie eseguite in fase di consolidamento strutturale del 1996 e degli anni seguenti secondo criteri di miglioria statica.





Opere realizzate nell'immobile staggito

Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in procedura, fa parte di un condominio, diviso in due scale "A" e "B" dall'androne comune e avente accesso al civico 33 di via delle Quattro Fontane. Esso presenta, come accennato, un nucleo settecentesco con una struttura portante generale in muratura con centine e archi di rinforzo per le relative aperture di passaggio e solai lignei per il primo piano fronte strada mentre sono in laterocemento e/o in solaio misto (tavelloni e ferro) per i successivi piani per la parte ottocentesca dello stesso. Dalla *Perizia estimativa per Danni* (Extragiudiziale) del 06/06/2022 a firma di tecnico abilitato incaricato da parte esecutata, inviata d quest'ultima al Custode e inserita negli allegati (All. 8), si è venuti a conoscenza che la staticità del fabbricato è stata compromessa **nell'anno 1991** da lavori di ristrutturazione pesante eseguiti all'interno del locale commerciale sito al piano terra del fabbricato (Fonogramma dei VVFF di Roma centro del 24/07/1991 n.2433).

A seguito di tali opere invasive sulle murature portanti, si sono verificati alcuni importanti dissesti che hanno interessato le strutture superiori al locale commerciale con conseguenti lesioni dei muri e avvallamenti del piano di calpestio del terrazzo esterno. Dalla perizia citata, risultano ancora in corso, una causa civile tra la parte esecutata e le parti convenute imputate di aver dato luogo a tali dissesti.

Nel frattempo, come precedentemente citato, sono stati eseguiti, a più riprese **dal 1996**, i diversi lavori di consolidamento seguendo le indicazioni contenute nella Relazione strutturale del Prof. Ing. Mario Aquilino, allegata alla Consulenza peritale del CTU Arch. Cesare di Consiglio datata 05/05/1996, (dati tratti dalla Perizia di Stima Danni citata). Detti lavori hanno riguardato l'esecuzione di *"opere strutturali di rinforzo interne e di sostituzione di murature portanti in corrispondenza del terrazzo di copertura sovrastante alle camere prospicienti il terrazzo con realizzazione di un solaio con trave a spessore e pilastro centrale in cemento armato"*.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, presso il Municipio I - Centro Storico del Comune di Roma e presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma (U.C.E.) è risultato quanto segue:

MUNICIPIO I: Non risultano agli atti, con ricerca effettuata a ritroso fino al 1999, pratiche edilizie incardinate ai riferimenti personali o catastali del bene oggetto di procedura. L'archivio cartaceo precedente al 1999 non risulta essere consultabile in assenza di protocolli di ricerca.

U.C.E.: Non risultano pratiche di condono depositate agli atti, con riferimento ai dati in possesso (persona e catastali).

In dettaglio le opere risalenti al 1996 hanno riguardato due filoni principali di opere di recupero: la messa in sicurezza strutturale e l'adeguamento degli impianti.



Pertanto al fine di rendere l'immobile abitabile, sarà necessario eseguire, A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, cospicue opere di completamento che il sottoscritto Esperto Stimatore valuta sommariamente essere consistenti in:

1. Consolidamento Strutturale

Le opere progettate nel 1996 sono state completate solo parzialmente, raggiungendo un livello di stabilità che complessivamente sembrerebbe essere accettabile. Tuttavia, prudenzialmente si sottolinea la necessità di ulteriori accertamenti tecnici:

- **Monitoraggio statico:** Occorrerebbe collaudare il tirante metallico del muro portante principale, nonché tutte le opere in cemento armato realizzate.
- **Ripristino solai e impermeabilizzazioni:** È necessario intervenire sulle impermeabilizzazioni delle coperture fronte terrazzo, degradate dalle infiltrazioni piovane e restaurare il solaio in legno risalente alla fine del XVIII secolo presente all'interno della camera su strada.
- **Riparazioni puntuali:** da un primo esame sommario potrebbe essere necessario verificare il consolidamento di alcuni nodi strutturali (per es. giunzioni tra pilastri e travi).
- **Collaudo di tutte le opere in cemento armato presenti in cantiere.**

2. Dotazioni Impiantistiche

Tutta l'infrastruttura tecnologica impiantistica versa in condizioni di degrado. La prolungata esposizione alle intemperie ha reso le infrastrutture esistenti inutilizzabili ancorché incomplete.

Si dovrà procedere pertanto al rifacimento integrale di:

- **Impianto termico e idrico-sanitario:** Inclusi tutti i sistemi di scarico e il collegamento alla rete condominiale.
- **Impianto elettrico:** Completa redistribuzione e tracce, compresi i cablaggi, allacci, quadro elettrico, messa a terra, ecc.

3. Opere di Finitura

L'immobile, come ampiamente dichiarato in precedenza, è attualmente privo di qualsiasi rivestimento, finitura o dettagli architettonici. Gli interventi da programmare ex novo dovranno riguardare:

- **Superfici orizzontali e verticali:** Realizzazione di massetti, pavimenti, intonaci e tinteggiature.
- **Coperture:** Rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare.
- **Serramenti:** Installazione completa di nuovi infissi e relativi controtelai, oltre ringhiera di protezione al piano copertura. Nuovi infissi interni (porte)
- **Completamento servizi igienici:** Opere di fornitura in opera di finiture complete dei n.5 bagni interni

4. Certificazioni impianti

Tutti gli impianti necessiteranno di certificazioni di collaudo e rilascio di Dichiarazione di Conformità (Di. Co.) di tutti gli impianti.

Inoltre, nel locale sopralluogato sono presenti allo stato attuale molte attrezzature edili, masserizie, materiali edili, ecc. che dovranno essere rimosse A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



Quantificazione di massima dei costi per la ristrutturazione dell'immobile eseguito.

Ristrutturare un appartamento di 165 mq nel centro storico di Roma, partendo da uno stato grezzo e con operazioni di verifica strutturali, è un intervento complesso che richiede maestranze specializzate. Inoltre, i costi in quest'area sono influenzati non solo dai materiali, ma anche dalla logistica (difficoltà di accesso per i mezzi, smaltimento macerie in ZTL). Di seguito si riporta una stima di massima basata sui prezzi medi di mercato attuali anno 2026) per interventi di media qualità.

Pertanto, le opere di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 sono sommariamente valutabili come segue:

Prospetto Riepilogativo dei Costi

Voce di Spesa	(Euro)
Strutture e Restauro solaio ligneo	45.000
Impermeabilizzazione (65 mq)	15.000
Impianti (Idraulico, Termico, Elettrico)	50.000
Opere Edili e Finiture	60.000
Infissi e Serramenti	25.000
Oneri di Logistica (Centro Storico/ZTL)	15.000
TOTALE STIMA DI MASSIMA	Euro 210.000

Costo Parametrico Medio: € 1.272/mq

Note Importanti da Considerare:

- Logistica Centro Storico:** I costi di trasporto e smaltimento a Roma Centro, ad alto traffico turistico, possono incidere fino al **15-20%** in più, rispetto alla periferia, a causa dei permessi per l'Occupazione Suolo Pubblico (OSP) e degli orari limitati per la ZTL.
Valore stimato per le difficoltà logistiche del cantiere in euro 30.000,00
- Spese Professionali:** La stima delle opere di ristrutturazione non include i compensi per Progettazione, Direzione Lavori, CSP/CSE (Sicurezza) e Pratiche OSP, che solitamente oscillano tra l'**8% e il 12%** dell'importo lavori.
Valore stimato per le difficoltà dell'immobile in euro 22.000,00.

Pertanto la stima sommaria finale dei lavori di completamento dell'immobile staggitto è valutabile in:

- 2.1. Stima di massima delle opere di ristrutturazione comprensive delle maggiori difficoltà per la logistica: euro 210.000,00 + euro 30.000,00 = **euro 240.000,00**
- 2.2. Spese Professionali per la realizzazione delle opere = **euro 22.000,00**

Le suddette voci SARANNO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



Al fine di procedere alla regolarizzazione delle predette difformità si deve precisare quanto desunto in via generale:

- 1) Per le Opere Strutturali, eseguite in assenza di titolo edilizio e relativo deposito al Genio Civile e conseguente autorizzazione, stante il notevole intervallo temporale intercorso dal presunto evento ad oggi (trent'anni circa), il reato penale, essendo di natura istantanea, sarebbe, secondo le norme vigenti, estinto. Il reato amministrativo potrebbe essere sanato con una SCIA in sanatoria strutturale ai sensi del DL 105/24 (Salva Casa) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 34-bis del TUE 380/01 per zone di basso indice di rischio sismico (il centro di Roma, Municipio I è valore 3° a bassa sismicità);
- 2) Essendo l'OPCM (Ordinanza della Pres.za Cons. dei Ministri) n. 3274 del 2003, la prima normativa di riferimento che ha dichiarato la città di Roma per la prima volta zona sismica di tipo 3 (bassa), nel 1996 e fino al 2003, essa era considerata per le normative vigenti dell'epoca, ZONA NON SISMICA. Pertanto le opere strutturali realizzate in quegli anni non necessitavano di relativa autorizzazione antisismica;
- 3) Per tutte le restanti opere interne realizzate in difformità della planimetria catastale agli atti e in assenza di titolo edilizio (Permesso di costruire o D.I.A.) è sempre possibile depositare una SCIA in sanatoria DELLE SOLE OPERE DI DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA;
- 4) Le modifiche dei vani finestra, facciate interne, chiusura dei n.2 vani finestra, cambio destinazione d'uso dei locali centrale termica e cantina posti sul terrazzo, e quant'altro non citato, **sono da considerarsi abusive e pertanto dovranno essere oggetto di opere edili di messa in pristino A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.**

I costi di regolarizzazione di parte delle opere citate al suddetto punto 3) mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria, per un costo presunto di **euro 3.500,00**, oltre oneri, mentre le oblazioni che sottendono il rilascio degli eventuali permessi e sanatorie sono calcolabili in via preventiva a **euro 10.328,00**, sempre A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non è disponibile il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico illuminazione.
- Non è disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto acque reflue e imbocco in fogna.
- Non è disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile Valore di Mercato", alla data della valutazione del 12/05/2026, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita dell'unità immobiliare in **LOTTO UNICO**, considerandolo libero, immediatamente disponibile (non locato) e in buono stato manutentivo.

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS viene definito come segue:

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

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

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

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

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

Analisi di mercato:

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



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

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

Nel 2024, il mercato immobiliare residenziale nella regione Lazio ha registrato 69.809 transazioni normalizzate (NTN), mostrando una lieve ripresa pari al 2,6% rispetto al 2023. La distribuzione di volumi di compravendita all'interno del territorio regionale mostra la netta preponderanza della provincia di Roma che con 54.427 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 78,0% del totale regionale di 69.809 NTN, inoltre nella stessa provincia la variazione tendenziale registra un trend positivo (3%).

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

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

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

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



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

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

Nel nostro caso in esame, i tre beni staggiti appartengono a un fabbricato situato in un'area residenziale priva di servizi di quartiere di prossimità e dunque di interesse commerciale. Infatti, dalla ricerca OMI sull'area di pertinenza catastale (E105 – Boccea Quartaccio (Via Andersen) è stata rilevata la completa mancanza di dati di riferimento per le destinazioni catastali Commerciali (C1) e Terziarie (A10) per cui il sottoscritto Esperto ha dovuto prendere come dati di riferimento quelli appartenenti alla Zona Catastale adiacente denominata D24 – Primavalle Torrevecchia maggiormente consolidata.

BENE N.1

Il livello dei prezzi

Per il Bene n.1, (RESIDENZIALE) per la Zona OMI di competenza (B31) sono disponibili i dati di riferimento sul portale dell'Agenzia delle Entrate.

L'analisi della tabella relativa alla Zona OMI B31 di riferimento evidenzia un andamento dei prezzi caratterizzato da due fasi distinte: nel periodo 2019/2023 i valori hanno subito un andamento altalenante nel breve periodo dei valori toccando il punto minimo (-1%) nel primo semestre del 2020 (effetto Covid) e un rialzo nel secondo semestre 2021 del +7% (effetto rimbalzo post Covid) per poi riscendere al secondo semestre 2023 ai valori medi del 2019 (0%). La seconda fase è invece più recente e riguarda l'andamento crescente dei valori tra il 2024 e il 2025 (1° semestre) dove i prezzi hanno subito, rispetto al 2° 2023 (6.400 €/mq – 8.700 €/mq), una costante crescita dei valori fino ad assestarsi sul valore di 7.300 €/mq (minimo) e di € 9.500 (massimo) del 1° semestre 2025, con prevista crescita per il secondo semestre 2025.

Altresì, i canoni di affitto tra il secondo semestre 2019 (+2%) e il primo semestre 2025 (0%) hanno subito una variazione altalenante dei prezzi (rispetto al primo semestre 2019) a fasi alterne di breve periodo: i canoni dopo un andamento altalenante si sono attestati al valore medio del primo semestre 2025 ossia di 309,60 €/mq €/mq/anno.

In conclusione il mercato di zona è stato guidato dagli eventi legati al Covid per gli anni 2020 e 2021, per poi subire una costante contrazione fino al 2023 per poi risalire fino al 2025 guidato dalla dinamicità della richiesta: chi possiede immobili in questa zona centrale del Centro storico di Roma Capitale, sono soprattutto società immobiliari o Fondi speculativi che, dopo una fase di attesa per gli eventi pandemici ha deciso di disinvestire alcuni degli asset, preferendo la redditività del proprio asset da vendita piuttosto che da locazione, mantiene un discreto interesse all'acquisto piuttosto che alla rendita locativa.



Il livello dei prezzi

ANNO	SEMESTRE	ZONA OMI B31/CENTRO STORICO TRIDENTE, CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVI - RESIDENZIALE					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	6.300	8.800	0%	225,6	315,6	0%
2019	2	6.300	8.900	1%	228,0	321,6	2%
2020	1	6.200	8.800	-1%	222,0	315,6	-1%
2020	2	6.300	8.900	1%	219,6	324,0	0%
2021	1	6.300	8.800	0%	216,0	318,0	-1%
2021	2	6.400	9.800	7%	216,0	318,0	-1%
2022	1	6.400	9.000	2%	216,0	324,0	0%
2022	2	6.600	9.200	5%	225,6	330,0	3%
2023	1	6.300	8.900	1%	219,6	318,0	-1%
2023	2	6.400	8.700	0%	216,0	312,0	-2%
2024	1	6.700	8.900	3%	222,0	315,6	-1%
2024	2	6.800	9.100	5%	216,0	300,0	-5%
2025	1	7.300	9.500	11%	231,6	309,6	0%

Considerazioni valutative

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

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

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

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

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

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

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

2) rilevazione dei dati immobiliari;



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

Applicazione del metodo:

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

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

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

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

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

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

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



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Espansione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio singolo	Residenziale	Scarso	Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

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

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

Livello del prezzo:

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

per la vendita:	tra	5.093,17	euro/mq	e	6.000,00	euro/mq
per i transati	tra	4.300,00	euro/mq	e	6.600,00	euro/mq
per le aste:	tra	3.268,00	euro/mq	e	5.416,00	euro/mq

Trend transazioni:

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

Giudizio di commerciabilità:

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

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto



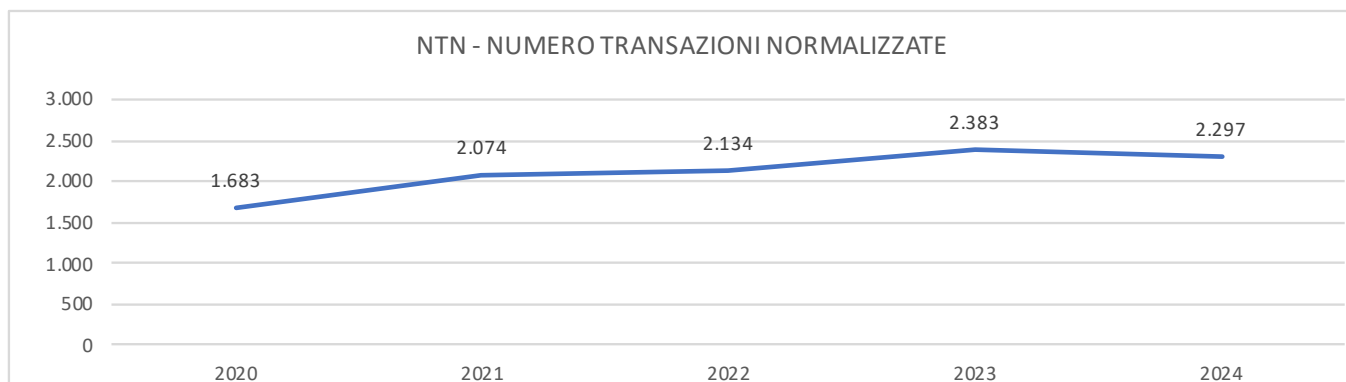
OMI SEMESTRE 2025/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	Roma	Zona OMI	B31	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		7.300		4.900	5500	4900
Max - €/mq		10.600		9.800	8200	6800
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		232		340	274	222
Max - €/mq anno		346		676	394	318
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		3,17%	-	6,93%	4,97%	4,53%
Max		3,26%	-	6,89%	4,80%	4,68%

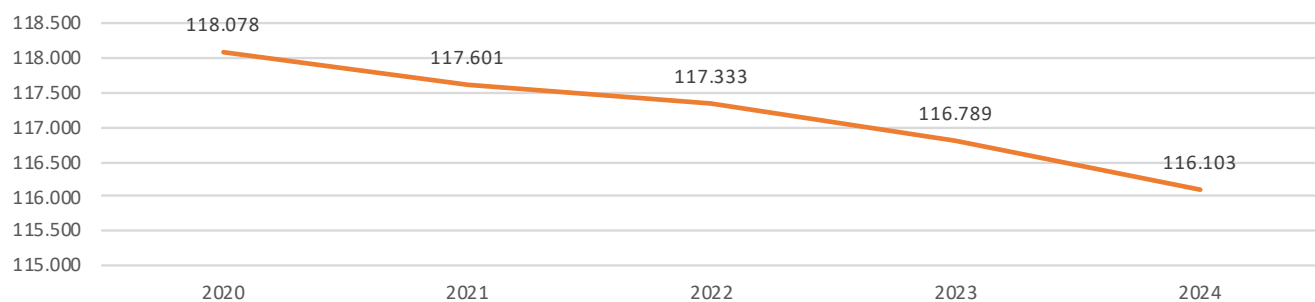
VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.itSegmento di Mercato **Negozio**

Comune		2020	2021	2022	2023	2024
Roma						
NTN	Totale	1.683	2.074	2.134	2.383	2.297
	%	-	23,2%	2,9%	11,6%	-3,6%
STOCK	Totale	118.078	117.601	117.333	116.789	116.103
	%	-	-0,4%	-0,2%	-0,5%	-0,6%
IMI	Totale	1,4%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%
	%	-	23,7%	3,2%	12,2%	-3,0%

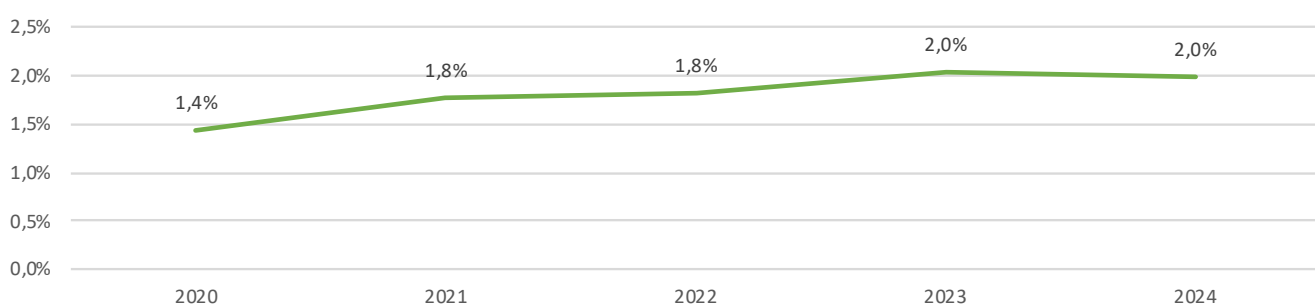
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



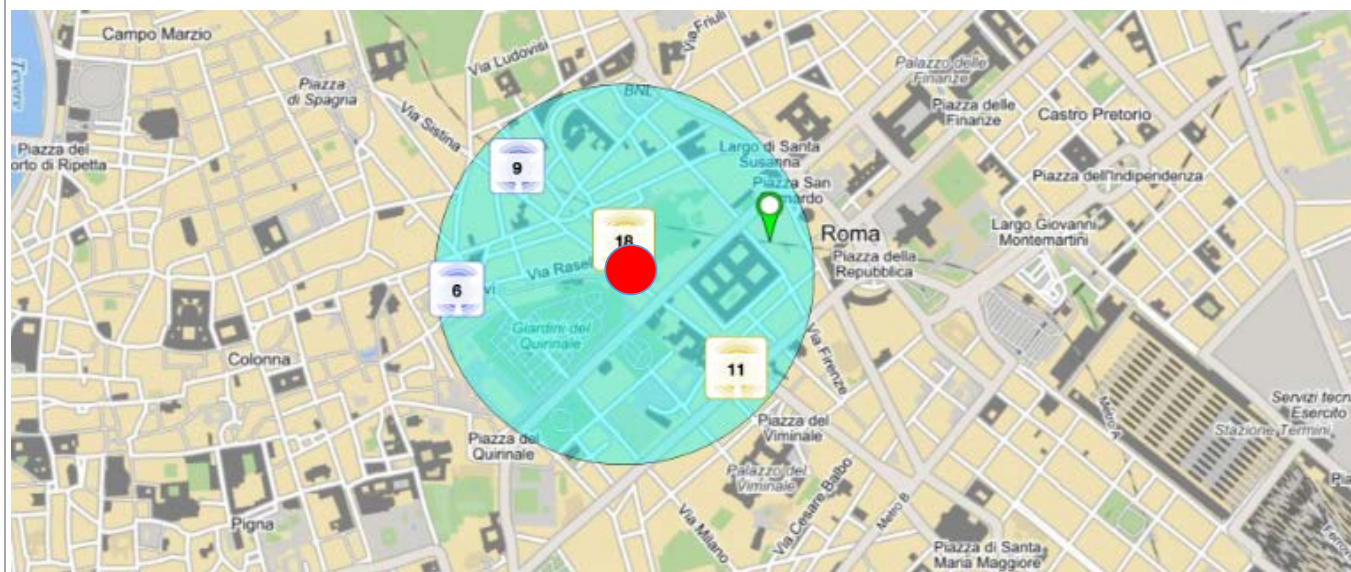
STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



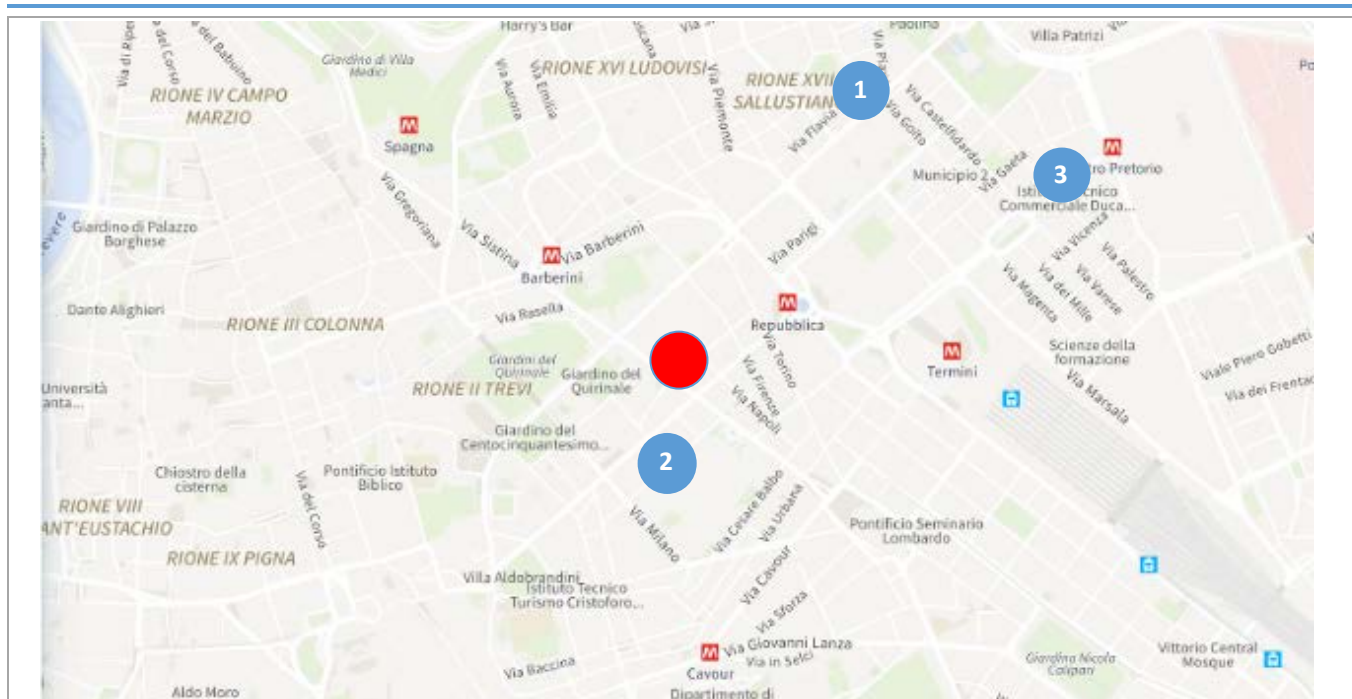
ANALISI DEI TRANSATI - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	gen-25	Roma	B31	Residenziale		140	700.000	5.000
2	giu-25	Roma	B31	Residenziale		138	915.000	6.630
3	lug-25	Roma	B31	Residenziale		143	780.000	5.455
4	nov-25	Roma	B31	Residenziale		148	640.000	4.324
							MINIMO	4.300
							MEDIA	5.400
							MASSIMO	6.600

Si riporta di seguito la tabella di analisi delle aste immobiliari:

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma, Centro - Sallustiana	Via Flavia, 67	Residenziale	1	164	€ 536.000,00	3.268	https://www.immobiliare.it/annunci/123372511/?entryPoint=map
2	Roma, Centro - Viminale	Via del Viminale	Residenziale	2	316	€ 1.176.000,00	3.722	https://www.immobiliare.it/annunci/127615680/?entryPoint=map
3	Roma, Centro - Pinciana	Via di Porta Pinciana	Residenziale	1	495	€ 1.711.500,00	5.416	https://www.immobiliare.it/annunci/128977762/?entryPoint=map
						MINIMO	3.268	
						MEDIA	4.135	
						MASSIMO	5.416	



La tabella del Mercato Market Comparison Approach:



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	Via Panisperna	Via Cavour	Via del Gambero	Via delle Quattro Fontane, 33
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/128220216/	https://www.immobiliare.it/annunci/126309307/	https://www.immobiliare.it/annunci/124766087/	-
Data (mesi)	1,00	1,00	1,00	-
Prezzo Offerto [€]	€ 820.000	€ 1.050.000	€ 890.000	-
Sup. commerciale [mq]	161	175	160	165
Prezzo unitario [€/mq]	€ 5.093	€ 6.000	€ 5.563	-
Sconto Trattativa	-5%	-5%	-5%	-
Prezzo scontato	€ 779.000	€ 997.500	€ 845.500	-
Stato di manutenzione	Scarso	Buona	Sufficiente	In abbandono
Dotazione impiantistica	Scarso	Buona	Sufficiente	In abbandono
Servizi igienici [n]	2	3	5	5
Ascensore	presente	presente	assente	presente
Livello di piano [n]	2	6	3	1
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	1	1	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 779.000	€ 997.500	€ 845.500	-
Sup. commerciale [mq]	161	175	160	165
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 4.839	€ 5.700	€ 5.284	-
Stato di manutenzione	0	2	1	-0,5
Dotazione impiantistica	0	2	1	-0,5
Servizi igienici [n]	2	3	5	5
Livello Piano [n]	2	0	3	1
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	4.838,51	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	10		Vetustà (t)	20
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	260,00	Box / Posto auto	Valore	60.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	1.298,33	1.662,50	1.409,17	-
Prezzo unitario [€/mq]	4.838,51	5.700,00	5.284,38	-
Stato di manutenzione [n]	260,00	260,00	260,00	-
Dotazione impiantistica [n]	1.333,33	1.333,33	1.333,33	-
Servizi igienici [n]	2.916,67	2.916,67	2.916,67	-
Livello Piano [n]	7.790,00	9.975,00	8.455,00	-
Box/posto auto [n]	60.000,00	60.000,00	60.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	1.298,33	1.662,50	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	19.354,04	-48.385,09	24.192,55	-
Stato manutenz. (n)	-21.450,00	-107.250,00	-64.350,00	-
Dotazione impiantistica (n)	-666,67	-3.333,33	-2.000,00	-
Servizi igienici (n)	8.750,00	5.833,33	0,00	-
Livello Piano (n)	-7.790,00	9.975,00	-16.910,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	778.495,70	856.002,41	786.432,55	-
Peso dei comparabili	30%	30%	40%	

Massimo	856.002,41	Minimo	778.495,70	Divergenza %	10,0%
---------	------------	--------	------------	--------------	-------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	804.922,45
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	4.880,00

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa degli adeguamenti e delle correzioni della stima:

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

QUOTA IN VENDITA BENE 1: Proprietà 1/1				
STATO DI POSSESSO: LIBERO				
	Valore stimato	Valore stimato unitario	Superficie commerciale	
APPARTAMENTO sub.4	804.922,45 €	4.878,32 €/Mq	165,00 Mq	
VALORE STIMATO	804.922,45 €	4.878,32 €/Mq	165,00 Mq	
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
Appartamento sub.4				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-80.492,25 €	-487,83 €/Mq	165,00 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	165,00 Mq
ONERI CONDOMINIALI 2025_2026		-3.015,00 €	-18,27 €/Mq	165,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00 €	-6,06 €/Mq	165,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-13.828,00 €	-83,81 €/Mq	165,00 Mq
RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO FUNZIONALE		-260.000,00 €	-1.575,76 €/Mq	165,00 Mq
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		446.587,21 €	2.706,59 €/Mq	165,00 Mq



FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di UN UNICO LOTTO così costituito:

LOTTO N° 1 – Appartamento, sito in Via delle Quattro Fontane, 33, confinante con Via delle Quattro Fontane, corte esclusiva, proprietà *****, Proprietà *****, Proprietà *****, loro eredi o aventi causa, vano scala condominiale, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.488, Part.62, Sub. 04, Zc. 1, Classe 3, Categoria A02.

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

Valore finale post correzioni del bene: € 446.587,21 arrotondato a € 447.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 – Appartamento Roma (RM) – VIA DELLE QUATTRO FONTANE, 33, scala B, interno 2, piano 1	165,00 mq	2.787,46 €/mq	€ 446.587,21	100,00%	€ 447.000,00
Valore di stima:					€ 447.000,00

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 09/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Graziano Castagnetta



- 1) LOCALIZZAZIONE E STRALCIO DI PRG DEI BENI
- 2) PLANIMETRIE CATASTALI
- 3) VISURE CATASTALI
- 4) VISURE IPOTECARIE
- 5) FOTO DOCUMENTALI
- 6) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 7) BANCA DATI IMMOBILIARI E ANNUNCI
- 8) ATTO DI PROVENIENZA
- 9) LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA
- 10) DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

