

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 776/2024 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filippo Marchetti 14, 00199, edificio Unico, scala C, interno 4, piano 2	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 776/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22



INCARICO

In data 17/10/2025, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filippo Marchetti 14, 00199, edificio Unico, scala C, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO – ROMA

Via Filippo Marchetti n.14, Scala C, Interno 4, Piano 2

Superficie commerciale di vendita: mq.88,00

Superficie Utile coperta mq. 73,90

Non inclusi nella Superficie Utile: balcone

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: semicentro (zona “Africano”)

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

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

Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente

Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: circa 1958

Numero piani: 8 fuori terra

Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento

Rivestimento esterno: lastre di pietra, cortina di mattoni, intonaco civile

Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno

Stato di manutenzione: sufficiente esterno – sufficiente interno

Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1



Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente
Impianti condominiali (altro): assenti

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: 2
Numero interno: 4
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze: assenti
Altezza interna prevalente: 2,95ml
Numero servizi igienici: n.1 bagno
Numero affacci: 2 esterni
Esposizione: ovest - est
Prospicienza: ovest (strada) - est (cortile interno)
Panoramicità: assente
Luminosità: sufficiente
Cucina abitabile: presente
Ripostiglio: presente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica
Materiali di rivestimento pareti: carta da parati, intonaco, ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri
Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni mediocri
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente
Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni mediocri
Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni mediocri
Stato di manutenzione: mediocre

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere "Africano", Municipio II – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso METRO B fermata "Libia" a circa 800 metri.
Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 160 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 400 metri, ufficio postale a circa 800 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filippo Marchetti 14, 00199, edificio Unico, scala C, interno 4, piano 2

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 27/08/2024 (Allegato n.1);
Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 08/08/2024, ai nn. 103991/78039 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 12/09/2025 (Allegato n.9), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- *** (Proprietà 4/6)
- *** (Proprietà 1/6)
- *** (Proprietà 1/6)

Nessuna



CONFINI

L'appartamento confina con distacco su cortile condominiale, distacco su Via Filippo Marchetti, appartamento scala C interno 5 e vano scala, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,90 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,95 m	2
Balconi	6,70 mq	6,70 mq	0,3	2,01 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				88,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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 (ABITAZIONE)

Ingresso: mq.3,70

Soggiorno – pranzo: mq.18,60

Disimpegno: mq.5,90

Camera 1: mq.16,80

Ripostiglio: mq.2,40

Camera 2: mq.14,50

Bagno: mq.4,40

Cucina: mq.7,60

Totale Superficie Utile: mq.73,90

Totale Superficie Lorda: mq.86,00

(calcolata al 100% ovvero $86,00 \times 100\% = \text{mq.}86,00$)

B – BALCONI

Balcone: mq.6,70

Totale Superficie Utile: mq.6,70

Totale Superficie Lorda: mq.6,70

(calcolata al 30% fino a 25,00mq, ovvero $6,70 \times 30\% = \text{mq.}2,00$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.88,00



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	562	329	99	3	A3	3	5,5 vani	87 mq	1079,39 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Appartamento: Foglio 562, Particella 329, Sub 99, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 87mq, Rendita Euro 1.079,39 Indirizzo Via Filippo Marchetti n.14, Scala C, Interno 4, Piano 2 (Allegato n.4);

L’immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al soggiorno-pranzo.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto ad eseguire un accurato rilievo dell’immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO



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

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

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 mediocre. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ed una revisione delle condizioni degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti.

PARTI COMUNI

Si segnalano fra le proprietà comuni l'androne, il vano scala, i locali tecnici e l'appartamento del portiere, attualmente locato al prezzo di euro 800,00 mensili.

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 semicentrale, settore nord-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere "Africano".

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da otto piani fuori destinati ad abitazioni. L'ingresso al fabbricato è da Via Filippo Marchetti n.14. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1958. La struttura del corpo di fabbrica è in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a terrazza praticabile.

La tamponatura esterna è finita in lastre di pietra naturale sul colore bianco (travertino) al piano terra e in cortina di mattoni sul colore marrone chiaro o intonaco tinteggiato sul colore bianco ai piani superiori. I parapetti dei balconi sono costituiti da elementi a montanti e correnti prefabbricati in metallo tinteggiati sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).

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

L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portone in alluminio sul colore nero parzialmente vetrato su Via Filippo Marchetti n.14, che dà accesso all'androne comune alle varie scale e ai rispettivi vani scala e ascensori. L'androne presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente finite in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio e parzialmente finite ad intonaco in graniglia martellinato sul colore marrone; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.03 e n.04). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in bollettinato di pietra naturale sul colore bianco, grigio e nero nel formato medio irregolare; le pareti sono finite ad intonaco in graniglia martellinato sul colore marrone; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio di varie tonalità e presenta un parapetto centrale costituito da elementi a montanti e correnti prefabbricati in metallo tinteggiati sul colore bianco con corrimano nero (Allegato n.5 – foto n.05 e n.06). Tutti i



piani sono serviti da ascensore ad azionamento elettrico con trazione diretta del tipo a fune. Le finiture interne 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 interno è apparentemente sufficiente.

Appartamento: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto alla scala C, piano secondo, interno n.4 del fabbricato, si compone di: ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e balcone.

La pavimentazione dell'ingresso è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore grigio con inserti di piccola dimensione sul colore bianco, grigio e nero nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore marrone chiaro con inserti di piccola dimensione sul colore bianco, grigio e marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore grigio con inserti di piccola dimensione sul colore bianco, grigio e nero nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione della camera 1 è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore marrone chiaro con inserti di piccola dimensione sul colore bianco, grigio e marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione della camera 2 è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore marrone chiaro con inserti di piccola dimensione sul colore bianco, grigio e marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in carta da parati effetto tessuto sul colore marrone chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica sul colore verde chiaro sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato con cornice intermedia sul colore verde chiaro e parzialmente 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 del bagno è in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco con motivi floreali sul colore verde nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). La pavimentazione del ripostiglio è in piastrelle di graniglia di marmo sul colore grigio con inserti di piccole dimensioni sul colore bianco nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. Dal soggiorno-pranzo e dalla camera 1 è possibile accedere ad un balcone con affaccio su Via Filippo Marchetti. La pavimentazione del balcone è in piastrelle di ceramica sul colore rosa sfumato nel formato piccolo quadrato; il parapetto è costituito da una struttura a montanti e traversi in metallo prefabbricata tinteggiata sul colore (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22).

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza interna di 2.95ml e godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: ovest e est.

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, da informazioni ricevute installate successivamente alla costruzione, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in legno sul colore verde, da informazioni ricevute presumibilmente originarie, in mediocre stato di conservazione. Le porte interne, alcune parzialmente vetrate, sono in legno tamburato tinteggiato sul colore bianco, in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e del gas, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità se esistenti, da informazioni ricevute risultano in sufficienti condizioni e presumibilmente funzionanti, ma allo stato attuale privi di utenze (luce e gas).

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con



scaldabagno elettrico posizionato all'interno del bagno, da informazioni ricevute in sufficienti condizioni e presumibilmente funzionante. Inoltre è presente impianto di condizionamento, costituito da n.3 split interni con relative unità esterne, da informazioni ricevute in sufficienti condizioni e presumibilmente funzionante. 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 mediocre. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ed una revisione delle condizioni degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO MARCHETTI 14, 00199, EDIFICIO UNICO, SCALA C, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Rosina Aiello, come si evince dal relativo verbale in data 09/01/2026 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza dell'Avv. ^{***}, curatrice dell'eredità giacente, del Sig. ^{***}, debitore esecutato nonché detentore della quota di 4/6 del diritto della piena proprietà dell'immobile in oggetto, del ^{***}, comproprietario, nonché detentore della quota di 1/6 del diritto della piena proprietà sull'immobile in oggetto e della ^{***}, su delega del ^{***}, comproprietario, nonché detentore della quota di 1/6 del diritto della piena proprietà sull'immobile in oggetto. L'immobile risulta nella disponibilità della curatela dell'eredità giacente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1989 al 30/01/2012 ^{***}		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORDANO Ester	05/04/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	26/07/1989	72030	40535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione eredità			
Dal 30/01/2012 al 11/10/2018 ^{***}		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	***	CALAVAGLIO Lorenzo	30/01/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	31/01/2012	10914	7886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 11/10/2018 al 27/05/2026		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	***		
		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 l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà in comunione dei beni a ***

, per atto di compravendita a rogito del notaio GIORDANO Ester di Roma (RM) del 05/07/1989, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 26/07/1989 ai nn.72030/40535 di formalità, da ***);

2) Successivamente l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 4/6 della piena proprietà a *** , sopra specificato, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà a ***

, in virtù di denuncia di successione in morte di *** sopra specificata, in data 04/04/2010 e successiva accettazione tacita di eredità a rogito del notaio CALAVAGLIO Lorenzo di Roma (RM) del 30/01/2012, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 31/01/2012 ai nn.10914/7886 di formalità (Allegato n.2);

3) Ad oggi l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 4/6 della piena proprietà a eredità giacente di



***, sopra specificato, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà a ***
sopra specificati, in virtù di denuncia di successione in morte di *** sopra specificato, in data
*** trascritta a Roma 1 in data *** ai nn. *** di formalità, (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Prestito vitalizio
Iscritto a Roma il 31/01/2012
Reg. gen. 10915 - Reg. part. 1299
Quota: 1/1
Importo: € 759.000,00
A favore di ***
Contro ***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/08/2024
Reg. gen. 103991 - Reg. part. 78039
Quota: 1/1
A favore di ***

FORMALITÀ'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 31/01/2012 ai nn.10915/1299 di formalità a favore di ***

, per un importo di € 759.000,00 gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 08/08/2024 ai nn.103991/78039 di formalità, a favore di ***

sopra specificati, gravante sulla quota di 1/6 della piena proprietà dell'immobile in oggetto.
Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 27/05/2026 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA



UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e successive integrazioni e/o modifiche – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città Storica – Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue – T6 (Allegato n.7) – regolata dagli artt. 24-25-31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative.

Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee di impianto.

Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.7).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano (Allegato n.7).

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.7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore nord-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere "Africano". L'immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso da Via Filippo Marchetti n.14. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1958. Da ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Archivio Progetti, il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Progetto n.3538/1955 e successiva Variante n.7601/1956 (Allegato n.7). Dalla visura del fascicolo risulta presente il solo progetto originario del 1955, ma non sono presenti elaborati relativi alla variante del 1956. Pertanto si ritiene opportuno, per la verifica della corrispondenza tra quanto approvato e quanto effettivamente realizzato, fare riferimento alla planimetria catastale di impianto del 1964. Dalla visura della medesima risulta corrispondenza tra quanto rappresentato e quanto rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al soggiorno-pranzo.



Certificato di agibilità (ex abitabilità): Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha avuto il Certificato di abitabilità n.1294 rilasciato dal Comune di Roma in data 05/11/1958 (Allegato n.7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo – Dall'esame della documentazione di cui sopra, relativamente all'appartamento in oggetto, si possono considerare le seguenti tipologie di abuso:

1.ABUSO 1 – Variazione dell'unità immobiliare in difformità dalla planimetria di progetto di cui sopra, conforme a quella catastale, per spostamento della porta di accesso al soggiorno-pranzo dal disimpegno all'ingresso.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale agli atti poiché gli immobili sono suscettibili di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente.

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso

1.ABUSO 1 (SANABILE) – Interventi con parziali difformità. Si ritiene sanabile l'abuso relativo allo spostamento della porta di accesso al soggiorno-pranzo dal disimpegno all'ingresso, in quanto tale modifica non ha portato aumenti di superficie calpestabile né di volumetria. Sussiste pertanto il requisito della "doppia conformità"

Pratiche edilizie – Come è noto alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia edilizia, in base al quale sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria. Infatti in virtù del combinato disposto art.46, comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40, comma 6 della legge n.47/1985 e s.m.i., nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione delle domande per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Ai fini della sanabilità degli abusi l'aggiudicatario dovrà presentare domanda entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento. Tale termine è da intendersi prescrivito per non incorrere nell'eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti.

Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati. Si è rilevato:

1.ABUSO 1 – Per la sanatoria dell'abuso relativa allo spostamento della porta di accesso al soggiorno-pranzo dal disimpegno all'ingresso, senza variazioni di superficie e di volumetria interna, la pratica da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo. Il costo della sanzione e dei diritti di segreteria applicata dal Comune di Roma è pari a circa € 1.500,00.

L'attività di un professionista abilitato per il disbrigo della pratica relativa all'ABUSO 1 con la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione della domanda di cui sopra e degli allegati tecnici, nonché della successiva variazione catastale può variare da € 1.000,00 ad € 1.500,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione degli immobili in oggetto si attesta su circa € 1.500,00 per sanzione e diritti di segreteria, circa € 1.250,00 per l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.



Certificazione energetica – L'immobile in esame è un appartamento dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera, da informazioni ricevute installate successivamente alla costruzione, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in legno sul colore verde, da informazioni ricevute presumibilmente originarie, in mediocre stato di conservazione. Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato all'interno del bagno, da informazioni ricevute in sufficienti condizioni e presumibilmente funzionante. Inoltre è presente impianto di condizionamento, costituito da n.3 split interni con relative unità esterne, da informazioni ricevute in sufficienti condizioni e presumibilmente funzionante. Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 40cm. 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 l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 250,00 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.

Amministrazione Condominio VIA FILIPPO MARCHETTI 14 – La gestione Condominio è al momento affidata alla Dott.ssa ^{***}, indirizzo di posta elettronica non certificata:

Malgrado le numerose richieste sia telefoniche che all'indirizzo di posta elettronica indicato l'amministrazione di cui sopra non ha mai risposto né fornito alcuna informazione relativamente alla caratura millesimale dell'immobile, alle spese condominiali, all'eventuale situazione debitoria verso il condominio.

Da documentazione depositata dalla curatela dell'eredità giacente, al 05/05/2026 per l'immobile in esame risulta una situazione debitoria verso il condominio pari ad € 22.222,35.

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

Si segnalano fra le proprietà comuni l'androne, il vano scala, i locali tecnici e l'appartamento del portiere, attualmente locato al prezzo di euro 800,00 mensili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere composto da un appartamento di media superficie che, data sua conformazione tipologica, non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione



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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filippo Marchetti 14, 00199, edificio Unico, scala C, interno 4, piano 2

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via Filippo Marchetti n.14, Scala C, Interno 4, Piano 2 Superficie commerciale di vendita: mq.88,00 Superficie Utile coperta mq. 73,90 Non inclusi nella Superficie Utile: balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (zona “Africano”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: circa 1958 Numero piani: 8 fuori terra Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra, cortina di mattoni, intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno – sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 2 Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze: assenti Altezza interna prevalente: 2,95ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 2 esterni Esposizione: ovest - est Prospicienza: ovest (strada) - est (cortile interno) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: carta da parati, intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni mediocri Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere “Africano”, Municipio II – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso METRO B fermata “Libia” a circa 800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 160 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 400 metri, ufficio postale a circa 800 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 329, Sub. 99, Zc. 3, Categoria A3

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



Valore di stima del bene: € 330.000,00

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 USO ABITAZIONE posto alla scala C, piano secondo, interno 4, di un fabbricato composto da otto piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore nord-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere "Africano".

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 2 (Allegato n.8), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche similari a quelle oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Semicentrale / SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA) - codice zona C21 il prezzo oscilla da 3.800,00 €/mq a 5.000,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 4.400,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Maggio 2026 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona TRIESTE SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA) il prezzo oscilla da 3.341,00 €/mq a 4.928,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 4.135,00 €/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 un valore medio nella zona compresa nel raggio di 100ml dall'immobile in esame, e per un periodo compreso fra Novembre 2025 e Gennaio 2026, $VM3 = (468.000/109mq + 485.000/95mq + 570.000/129mq) / 3 = VM3 = \text{circa } 4.606,00 \text{ €/mq}$

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 alla 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:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 4.380,00 \text{ €/mq}$$

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:



- Secondo con ascensore (-3%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno (0%) – Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre – manutenzione ordinaria da fare (-5%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Mista (0%)

RISCALDAMENTO:

- Centralizzato con contabilizzatori (+2%)

PARTI COMUNI:

- Appartamento portiere (+2%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo
 $4.380,00 - 4\% = \text{circa } 4.205,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq.
88,00 fornisce il seguente valore:

$\text{€ } 4.205,00 \times 88,00 = \text{totale circa Euro } 370.000,00$.

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 370.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 370.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la per la
regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 1.500 per sanzione e diritti di segreteria
relativamente alla C.I.L.A. in Sanatoria, € 1.250,00 per attività di un professionista ed € 250,00 per la
compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:
 $(\text{€ } 370.000,00 - 1.500,00 - 1.250,00 - 250,00) = \text{€ } 367.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 367.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568
comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul
prezzo FINALE, si ottiene il seguente valore: $\text{€ } 367.000,00 - 10\% = \text{circa € } 330.000,00$

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE = € 330.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Filippo Marchetti 14, 00199, edificio Unico, scala C, interno 4, piano 2	88,01 mq	3.749,57 €/mq	€ 330.000,00	100,00%	€ 330.000,00



Valore di stima:	€ 330.000,00
------------------	--------------

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 06/08/2026

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 - Atti di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filippo Marchetti 14, 00199, edificio Unico, scala C, interno 4, piano 2

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via Filippo Marchetti n.14, Scala C, Interno 4, Piano 2 Superficie commerciale di vendita: mq.88,00 Superficie Utile coperta mq. 73,90 Non inclusi nella Superficie Utile: balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (zona “Africano”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: circa 1958 Numero piani: 8 fuori terra Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra, cortina di mattoni, intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno – sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE Piano: 2 Numero interno: 4 Destinazione d’uso: abitazione Pertinenze: assenti Altezza interna prevalente: 2,95ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 2 esterni Esposizione: ovest - est Prospicienza: ovest (strada) - est (cortile interno) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: carta da parati, intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni mediocri Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere “Africano”, Municipio II – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso METRO B fermata “Libia” a circa 800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 160 metri dall’immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 400 metri, ufficio postale a circa 800 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 329, Sub. 99, Zc. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e successive integrazioni e/o modifiche – Sistemi e Regole, l’immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città Storica – Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue – T6 (Allegato n.7) – regolata dagli artt. 24-25-31 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città storica si intende l’insieme integrato costituito dall’area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell’espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle



mura, e dai singoli manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee di impianto. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.7). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano (Allegato n.7). 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.7).



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 776/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Filippo Marchetti 14, 00199, edificio Unico, scala C, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 329, Sub. 99, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	88,01 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 sufficiente. Le finiture interne 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 interna è apparentemente discreto. 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 mediocre. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ed una revisione delle condizioni degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via Filippo Marchetti n.14, Scala C, Interno 4, Piano 2 Superficie commerciale di vendita: mq.88,00 Superficie Utile coperta mq. 73,90 Non inclusi nella Superficie Utile: balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentro (zona "Africano") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: circa 1958 Numero piani: 8 fuori terra Spazi condominiali: androne, vano scala, locali tecnici e appartamento portiere Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: lastre di pietra, cortina di mattoni, intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno – sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 2 Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze: assenti Altezza interna prevalente: 2,95ml Numero servizi igienici: n.1 bagno Numero affacci: 2 esterni Esposizione: ovest - est Prospicienza: ovest (strada) - est (cortile interno) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: graniglia di marmo, ceramica Materiali di rivestimento pareti: carta da parati, intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni mediocri Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni mediocri Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere "Africano", Municipio II – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso METRO B fermata "Libia" a circa 800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 160 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 400 metri, ufficio postale a circa 800 metri		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
-----------------------	--------

