

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G.E. Dott.ssa FERRAMOSCA Bianca Maria

Esecuzione promossa da:

Contro:

**RELAZIONE TECNICA ex art. 568 c.p.c.
dell'Esperto Stimatore**

R.G.E. n.42/2022

Consulente : Arch. Stefano Sarti

Arch. STEFANO SARTI
Via Pietro Mascagni, 134 – 00199 ROMA
Tel./Fax 06 45493463 Cell. 339 2556226
e-mail: s.sarti@fastwebnet.it
Pec: s.sarti@pec.archrm.it



**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott.ssa FERRAMOSCA Bianca Maria

R.G.E. n.42/2022

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA :

.

CONTRO :

RELAZIONE TECNICA

Dell'Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c.)

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano SARTI nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina, sottoscritto dal G.E. Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA, del 27.10.2022 (***Allegato n.1***), redige la presente relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare".

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE:

- 1) *Verificare***, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;
Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;



Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

2) segnalare *tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

3) effettuare *visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

segnalare *se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

segnalare, *per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*



procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale,...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D.lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale



contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo



il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) **fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it" utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct;

C) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità**



telematica PCT (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) allegare alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione:

- a. planimetrie catastali,
- b. visure catastali per attualità,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
- d. certificazione energetica,
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori,
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

H) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata



tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.



Premessa

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il procedimento esecutivo di cui è causa è stato promosso dalla società “.”, con sede in), codice fiscale , nei confronti di , nato a) il , codice fiscale e , nato a) il , codice fiscale , quali debitori, insieme ad altri, per l'importo di € 24.596.437,39 oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa, in virtù di Decreto Ingiuntivo n.31/2015 (R.G. n.31/2015) del Tribunale di Ravenna, emesso in data 08.01.2015, munito di formula esecutiva in data 22.01.2015, ritualmente notificato ai debitori in data 02.02.2015 e 05.03.2015. Successivamente è stato notificato ai debitori Atto di Precetto in data 22.09.2021 e 30.09.2021 (**Allegato n.2**) per un importo complessivo di € **10.002.399,17** oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa successiva ed occorrente, con espressa avvertenza che non pagando la suddetta somma nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell'atto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Essendo trascorsi oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento ed essendo rimasto infruttuoso il suddetto Atto di Precetto, è stata promossa azione per l'esecuzione forzata per espropriazione, in danno di e , per la quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili, come da Atto di Pignoramento (**Allegato n.2**):

Porzioni immobiliari site nel Comune di Roma (RM) e, più precisamente:

LOTTO 1 (PINCIANO):

- 1) **Appartamento** – Unità immobiliare in Viale Gioacchino Rossini n.26, distinta con l'interno n.10.

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali:



Foglio 594, Particella 294, Sub 506, Zona Censuaria 2, Categoria A/1, Classe 4, Consistenza 20 vani, Superficie Catastale Totale 580mq, Rendita Euro 11.775,22 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.26, interno 10, piano 5-6;

- 2) **Autorimessa e cantina** – Unità immobiliare in Viale Gioacchino Rossini n.30.

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all’Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 549, Particella 293, Sub 8 graffata Particella 294, Sub 13, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 34mq, Superficie Catastale Totale 39mq, Rendita Euro 609,32 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.30, piano T.

LOTTO 2 (SETTECAMINI):

- 3) **Porzione di villino e corte esclusiva** – Unità immobiliare in Via Sabatino Gianni n.101.

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all’Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 293, Particella 232, Sub 4 graffata Particella 286, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale Totale 318mq, Rendita Euro 2.019,35 indirizzo Via Sabatino Gianni n.101, piano S1-T.

LOTTO 3 (OLGIATA):

- 4) **Villino e corte esclusiva** – Unità immobiliare in Largo dell’Olgiata n.3-15.

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all’Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 37, Particella 345, Sub 1 graffata Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 9, Consistenza 31 vani, Superficie Catastale Totale 916mq, Rendita Euro 10.246,51 indirizzo Largo dell’Olgiata n.3-15, piano S1-T-1;



5) Autorimessa – Unità immobiliare in Largo dell'Olgiata n.3.

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 37, Particella 345, Sub 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 241mq, Superficie Catastale Totale 241mq, Rendita Euro 609,88 indirizzo Largo dell'Olgiata n.3, piano S1.



ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copie dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb. Ottenuta la documentazione necessaria richiesta per espletare il proprio incarico presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Dott.ssa Marika Christopulos, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte eseguita con lettera raccomandata per il giorno 15.12.2022 presso gli immobili in Largo dell'Olgiate n.15 alle ore 10,00. In tale giorno è stato permesso l'ingresso all'interno delle unità immobiliari. Come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**) si riscontrava nell'immobile la presenza del Sig.

, debitore esecutato, e della Sig.ra quale

conduttore degli immobili in oggetto. Data la vastità del compendio immobiliare, tramite accordi con il conduttore di cui sopra, si è proceduto ad ulteriori due sopralluoghi in data 21.02.2023 e 03.03.2023. In tali occasioni sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno degli immobili e il sottoscritto ha constatato che le unità immobiliari risultavano complessivamente in mediocre stato di conservazione. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e da tale confronto non sono emerse particolari difformità.

Inoltre è stata data comunicazione di ulteriore sopralluogo alla parte eseguita con lettera raccomandata per il giorno 28.12.2022 presso l'immobile in Via Gianni Sabatino n.101 alle ore 9,00. In tale giorno è stato permesso l'ingresso all'interno dell'unità immobiliare. Come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**) si riscontrava nell'immobile la presenza del Sig.

, debitore esecutato. Data la vastità del compendio

immobiliare, tramite accordi con il debitore di cui sopra, si è proceduto ad ulteriore sopralluogo in data 10.02.23. In tali occasioni sono stati visionati i



luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno degli immobili e il sottoscritto ha constatato che le unità immobiliari risultavano complessivamente in sufficiente stato di conservazione. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e da tale confronto sono emerse alcune difformità meglio specificate di seguito.

Infine è stata data comunicazione di ulteriore sopralluogo alla parte eseguita con lettera raccomandata per il giorno 12.01.2023 presso gli immobili in Viale Gioacchino Rossini n.26 alle ore 10,00. In tale giorno è stato permesso l'ingresso all'interno dell'unità immobiliare. Come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**) si riscontrava nell'immobile la presenza del Sig., debitore esecutato. Data la vastità del compendio immobiliare, tramite accordi con il debitore di cui sopra, si è proceduto ad ulteriori due sopralluoghi in data 10.03.23 e 17.03.23. In tali occasioni sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno degli immobili e il sottoscritto ha constatato che le unità immobiliari risultavano complessivamente in discreto stato di conservazione. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e da tale confronto sono emerse alcune difformità meglio specificate di seguito.



RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

1° QUESITO - Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

DOCUMENTAZIONE ART. 567 – 2° COMMA C.P.C.

La documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente:

- Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile soggetto a pignoramento;
- Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 01.02.2022, ai nn. 7418/10549 di formalità.



MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 01.03.2023 (**Allegato n.11**), si è riscontrato che non risultava inviato avviso ex art.498 c.p.c. al creditore ipotecario UNIPOL BANCA S.p.A. tuttavia da successiva analisi risultato coincidente con il creditore precedente. Pertanto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

CONFORMITA' DATI CATASTALI

- **LOTTO 1 (PINCIANO) - INTESTATI:** proprietà per 1/1 in capo a , nato a il , codice fiscale

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 21.11.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- **LOTTO 1 (PINCIANO) – UNITA' IMMOBILIARI:** i beni risultano censiti presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali:

- 1) **Appartamento:** Foglio 549, Particella 294, Sub 506, Zona Censuaria 2, Categoria A/1, Classe 4, Consistenza 20 vani, Superficie Catastale Totale 580mq, Rendita Euro 11.775,22 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.26, interno 10, piano 5-6;
- 2) **Autorimessa e cantina:** Foglio 549, Particella 293, Sub 8 graffata Particella 294, Sub 13, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 34mq, Superficie Catastale Totale 39mq, Rendita Euro 609,32 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.30, piano T.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 21.11.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.



- **LOTTO 2 (SETTECAMINI) - INTESTATI:** proprietà per 1/1 in capo a , nato a il , codice fiscale

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 21.11.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- **LOTTO 2 (SETTECAMINI) – UNITA' IMMOBILIARI:** il bene risulta censito presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali:

- 3) **Porzione di villino e corte esclusiva:** Foglio 293, Particella 232, Sub 4 graffata Particella 286 Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale Totale 318mq, Rendita Euro 2.019,35 indirizzo Via Sabatino Gianni n.101, piano S1-T;

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 21.11.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano non conformi a quelli contenuti nel pignoramento: infatti nel pignoramento l'immobile in oggetto risulta erroneamente posizionato in Viale Gioacchino Rossini n.26. Ad ogni modo i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene.

- **LOTTO 3 (OLGIATA) - INTESTATI:** proprietà per 1/1 in capo a , nato a il , codice fiscale

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 21.11.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- **LOTTO 3 (OLGIATA) – UNITA' IMMOBILIARI:** i beni risultano censiti presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali:

- 4) **Villino e corte esclusiva:** Foglio 37, Particella 345, Sub 1 graffato Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 9, Consistenza 31 vani, Superficie Catastale Totale 916mq,



Rendita Euro 10.246,51 indirizzo Largo dell'Olgiate n.3-15,
piano S1-T-1;

- 5) **Autorimessa:** Foglio 37, Particella 345, Sub 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 241mq, Superficie Catastale Totale 241mq, Rendita Euro 609,88 indirizzo Largo dell'Olgiate n.3, piano S1.

PROVENIENZE

LOTTO 1 (PINCIANO):

- Anteriormente al ventennio, così come ad oggi, i beni risultano intestati in proprietà per la quota di 1/1 a , nato a) il , per atto di compravendita a rogito del _____ notaio RIBOLDI Renzo del 30.10.1991, registrato e trascritto a Roma 1 in data 06.11.1991 ai nn.50045/89016 di formalità, dalla società “ .” (appartamento fra altri), successivo atto di compravendita a _____ rogito del notaio RIBOLDI Renzo del 12.12.1991, registrato e trascritto a Roma 1 in data 18.12.1991 ai nn.59129/104303 di formalità, dalla società “ .” (autorimessa fra altri) e successivo atto di _____ compravendita a rogito del notaio DI FAZIO Gian Vittore del 15.04.1994, registrato e trascritto a Roma 1 in data 26.05.1994 ai nn.19026/34633 di formalità da , nata a (, nata in il , le società “ .” “ .” “ .” “” e , nato a il (piano terrazzo di copertura) (**Allegato n.3**).



LOTTO 2 (SETTECAMINI):

- Anteriormente al ventennio il bene risulta intestato in nuda proprietà per la quota di 1/3 a , nato a il , per atto di donazione a rogito del notaio GALGANI Sergio del 12.11.1987, trascritto a Roma 1 in data 02.12.1987 ai nn.62057/105817 di formalità da , nato ad () il ; per la quota di 1/3 a , nato a il , per atto di donazione a rogito del notaio GALGANI Sergio del 12.11.1987, trascritto a Roma 1 in data 02.12.1987 ai nn.62056/105816 di formalità da , sopra specificato, e per la quota di 1/3 a , nato a il , per atto di donazione a rogito del notaio GALGANI Sergio del 12.11.1987, trascritto a Roma 1 in data 02.12.1987 ai nn.62058/105818 di formalità da , sopra specificato (**Allegato n.4**);
- Successivamente il bene risulta intestato in nuda proprietà per la quota di 1/1 a , sopra specificato, per atto di _____ divisione a rogito del notaio FIUMARA Luciana del 11.04.2003, trascritto a Roma 1 in data 24.04.2003 ai nn.23843/35998 di formalità da e , sopra specificati (**Allegato n.3**).
- Ad oggi il bene risulta intesto in proprietà per la quota di 1/1 a , sopra specificato, per ricongiungimento di _____ usufrutto in morte di avvenuta il (**Allegato n.4**);

LOTTO 3 (OLGIATA):

- Anteriormente al ventennio il terreno su cui verrà edificato il fabbricato in oggetto bene risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 a , nata a) il , per atto di compravendita a rogito del notaio PAPI Francesco del 29.11.1971, trascritto a Roma 1 in data 11.12.1971



ai nn.71735/99845 di formalità, dalla società “
” (**Allegato n.4**)

- Successivamente i beni risultano intestati in nuda proprietà per la quota di 1/1 a , nato a) il , per atto di compravendita a rogito del notaio FIUMARA Luciana del 06.10.2005, trascritto a Roma 1 in data 20.10.2005 ai nn.82607/141822 di formalità da , sopra specificata (**Allegato n.3**).
- Ad oggi il bene risulta intesto in proprietà per la quota di 1/1 a , sopra specificato, per ricongiungimento di usufrutto _____ in morte di avvenuta il (**Allegato n.4**);

2° QUESITO – **Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Come già evidenziato, nella compilazione dei Moduli dell'esperto per controllo documentazione (**Allegato n.11**) si è riscontrato che non risultava inviato avviso ex art.498 c.p.c. al creditore ipotecario UNIPOL BANCA S.p.A. tuttavia da successiva analisi risultato coincidente con il creditore precedente. Pertanto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

La provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti.

3° QUESITO - **Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;



se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;*

segnalare *se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

segnalare, *per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

procedere, *ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali.

LOTTO 1 (PINCIANO):

- 1) Appartamento:** Foglio 549, Particella 294, Sub 506, Zona Censuaria 2, Categoria A/1, Classe 4, Consistenza 20 vani, Superficie Catastale Totale 580mq, Rendita Euro 11.775,22 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.26, interno 10, piano 5-6;



- 2) **Autorimessa e cantina:** Foglio 549, Particella 293, Sub 8 graffato Particella 294, Sub 13, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 34mq, Superficie Catastale Totale 39mq, Rendita Euro 609,32 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.30, piano T.

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Dalle verifiche effettuate non risulta corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali, ma ciò esclusivamente per il fatto che il soggetto acquirente, nonché debitore esecutato, ha provveduto dopo l'acquisto ad effettuare lavori di ristrutturazione dell'immobile in oggetto portandolo ad essere un organismo in gran parte modificato rispetto a quello acquistato, in particolare con riferimento all'appartamento. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità: si sono rilevate infatti alcune modifiche apportate nell'appartamento consistenti nella creazione di un ulteriore locale guardaroba mediante la ricostruzione di una tramezzatura, nella tamponatura dall'interno di n.2 vani finestra al piano quinto e nella creazione di un piccolo deposito attrezzi prefabbricato in prossimità della scala a chiocciola di collegamento fra i terrazzi al piano sesto.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo degli immobili corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati al successivo quesito n°5.

LOTTO 2 (SETTECAMINI):

- 3) **Porzione di villino e corte esclusiva:** Foglio 293, Particella 232, Sub 4 graffato Particella 286, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale Totale 318mq, Rendita Euro 2.019,35 indirizzo Via Sabatino Gianni n.101, piano S1-T.



L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità: si sono rilevate infatti alcune modifiche apportate nel villino consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature, nell'apertura di un ulteriore vano finestra nel soggiorno, nella eliminazione della scala di collegamento alla cantina al piano seminterrato sostituita da un passaggio tramite botola nel portico e nella costruzione nella corte pertinenziale ai confini del limite nord di proprietà di un piccolo manufatto in muratura per il posizionamento degli impianti.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo degli immobili corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati al successivo quesito n°5.

LOTTO 3 (OLGIATA):

- 4) Villino e corte esclusiva:** Foglio 37, Particella 345, Sub 1 graffato Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 9, Consistenza 31 vani, Superficie Catastale Totale 916mq, Rendita Euro 10.246,51 indirizzo Largo dell'Olgiata n.3-15, piano S1-T-1;
- 5) Autorimessa:** Foglio 37, Particella 345, Sub 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 241mq, Superficie Catastale Totale 241mq, Rendita Euro 609,88 indirizzo Largo dell'Olgiata n.3, piano S1.

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.



Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo degli immobili corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**).

4° QUESITO - predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Iscrizione di ipoteca giudiziale del 12.01.2015 ai nn.178/2792 di formalità a favore di “UNIPOL BANCA S.p.A.”, con sede in Bologna (BO), contro , nato a) il e ,

nato a il , gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà di tutti gli immobili in oggetto, per la complessiva somma di € 20.000.000,00 a garanzia di € 24.596.437,39;

2 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 10.03.2015 ai nn.3324/22468 di formalità a favore di “BANCA CARIM – CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.p.A.”, con sede in Rimini (RN), contro e ,

sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà di quattro dei cinque immobili in oggetto, in quanto l'iscrizione ipotecaria relativa all'appartamento di Viale Gioacchino Rossini n.26 è errata poiché riporta la particella 249 anziché 294, per la complessiva somma di € 4.000.000,00 a garanzia di € 20.526.920,73;

3 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 02.04.2015 ai nn.4903/32220 di formalità a favore di “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.”, con sede in Roma (RM), contro e

, sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà di tutti gli immobili in oggetto, per la complessiva somma di € 8.000.000,00 a garanzia di € 8.336.727,68;

4 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 15.04.2015 ai nn.5582/36359 di formalità a favore di “BANCA DELLE MARCHE S.p.A.”, con sede in



Ancona (AN), contro e , sopra specificati,
gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà di tutti gli immobili in
oggetto, per la complessiva somma di € 2.800.000,00 a garanzia di €
2.294.917,62.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Trascrizione di Pignoramento in data 01.02.2022 ai nn.7418/10549 di
formalità, a favore di “.”, con sede in), codice
fiscale , contro e , sopra
specificati, gravante sulla quota di 1/1 di tutti gli immobili in oggetto.

Per il lotto 3 (Olgiata) si rileva inoltre la trascrizione di n.2 atti d'obbligo e
n.1 convenzione riportati in atto di provenienza (**Allegato n.4**):

1. Trascrizione di atto d'obbligo in data 18.05.1973 ai nn.30859/37145
di formalità, a favore del “COMUNE DI ROMA”, con sede in Roma
(RM), contro , sopra specificata, atto
notaio DE MARTINO Achille del 14.05.1973, successivamente
rettificato con trascrizione in data 14.11.1973 ai nn.54888/67519 di
formalità, atto notaio DE MARTINO Achille del 09.11.1973, di
asservimento dell'area alla costruzione, nonché di vincolo di
destinazione d'uso dei locali al piano interrato facenti parte
dell'edificio;
2. Trascrizione di convenzione in data 20.06.1974 ai nn.29204/35930
di formalità, a favore/contro , sopra
specificata, a favore/contro, nato
in il , atto notaio DE MARTINO Achille del
30.05.1974, di riduzione del distacco minimo da rispettare tra le
erigende costruzioni verso il confine tra i lotti stessi;
3. Trascrizione di atto d'obbligo in data 14.03.1978 ai nn.14372/17460
di formalità, a favore del “COMUNE DI ROMA”, con sede in Roma
(RM), contro , sopra specificata, atto
notaio DE MARTINO Achille del 13.03.1978, di vincolo di



destinazione d'uso dei locali al piano interrato facenti parte dell'edificio.

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 09.05.2023 nonché da visura fascicolo progettuale relativamente agli atti d'obbligo di cui sopra (**Allegato n.3**).

5° QUESITO - acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

LOTTO 1 (PINCIANO):

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio



2008 – Sistemi e Regole, gli immobili ricadono in zona – *Sistema Insediativo Città Storica – Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme – T7* – regolata dagli artt. 24-25-32 delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n.9**).

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 lottizzazione edilizia puntiforme* i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatasi a ridosso della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1919 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti. Sono ammesse le destinazioni d'uso *Abitative, Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive*.

Relativamente alla Carta per la qualità, nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente alla Rete ecologica, nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo – gli immobili ricadono in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – Individuazione del patrimonio identitario regionale – gli immobili ricadono in zona aree urbanizzate del P.T.P.R. (**Allegato n.9**).



Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell’insediamento contemporaneo – gli immobili ricadono in zona Tessuto urbano (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – gli immobili ricadono in zona priva di indicazioni (**Allegato n.9**).

LOTTO 2 (SETTECAMINI):

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l’immobile ricade in zona – *Sistema Insediativo Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente per attività (Allegato n.9)* – regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico – funzionali dell’insediamento, all’attribuzione di maggiori livelli di identità nell’organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare dei seguenti obiettivi:

- a) L’incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) Il miglioramento e l’integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) La qualificazione dell’edilizia.

Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusioni delle sedi viarie.

I *Tessuti della città da ristrutturare* si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;



b) Tessuti prevalentemente per attività.

Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente per attività. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a Programma Integrato. La legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di Programmi Integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati possano presentare al Comune Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio IV (prima Municipio V) il Programma Integrato denominato "S. Eusebio – Salone".

Relativamente alla Carta per la qualità, nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente alla Rete ecologica, l'immobile ricade in zona *Componente di completamento (c) – Aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi* (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema ed ambiti del Paesaggio Naturale – l'immobile ricade in zona Paesaggio Naturale relativamente alla corte esclusiva mentre in - Sistema del Paesaggio Insediativo - l'immobile ricade in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani relativamente al fabbricato residenziale (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – Ricognizione delle aree tutelate per legge – l'immobile ricade in zona g) protezione delle aree boscate relativamente alla corte esclusiva mentre in - Individuazione del patrimonio identitario regionale – l'immobile ricade in zona aree urbanizzate del P.T.P.R. (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale – l'immobile ricade in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi (**Allegato n.9**).



Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta – parzialmente accolta con prescrizione (**Allegato n.9**).

Si evidenzia pertanto il notevole livello di valenza paesaggistica dell'area di pertinenza che comprende l'immobile sottoposta a tutela.

LOTTO 3 (OLGIATA):

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, gli immobili ricadono in zona – *Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 (Allegato n.9)* – regolata dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Si intendono per *Tessuti della Città consolidata* l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari.

Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano,



ma derivata dalla scelta di operatori pubblici e privati, come nel caso di Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Relativamente alla Carta per la qualità, gli immobili ricadono in zona – *Morfologie degli impianti urbani – Morfologie degli impianti urbani moderni – Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate – Centro residenziale Olgiata* (**Allegato n.9**).

Relativamente alla Rete ecologica, nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Naturale – gli immobili ricadono in zona Coste marine, lacuali e corsi d'acqua ed inoltre - Sistema del Paesaggio Insediativo – gli immobili ricadono in zona Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B – Beni paesaggistici – Ricognizione delle aree tutelate per legge – gli immobili ricadono in zona c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C – Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo - gli immobili ricadono in zona Aree ricreative interne al urbano (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - gli immobili ricadono in zona priva di indicazioni (**Allegato n.9**).

Si evidenzia pertanto il notevole livello di valenza paesaggistica dell'area di pertinenza che comprende l'immobile sottoposta a tutela.



CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

LOTTO 1 (PINCIANO):

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore nord della città, quartiere “Pinciano”. Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '30 dello scorso secolo, prima che fosse emanato il primo regolamento edilizio del Comune di Roma del 1934, nel quale per la prima volta era obbligatorio richiedere la licenza alla commissione edilizia. Pertanto il fabbricato può considerarsi legittimo anche se edificato senza alcuna autorizzazione edilizia. Dalle ricerche effettuate risulta comunque Certificato di Abitabilità rilasciata dal Governatore di Roma in data 03.01.1937 (Allegato n.8).

Successivamente, in seguito a consistenti lavori di ristrutturazione effettuati in particolare nell'appartamento, risultano rilasciate dal Comune di Roma – Ufficio Speciale Condono Edilizio, n.3 Concessioni in Sanatoria rispettivamente: Concessione in Sanatoria n.225790 del 06.04.2000 (domanda di condono protocollo n.86/138133/1), Concessione in Sanatoria n.225793 del 06.04.2000 (domanda di condono protocollo n.86/138133/2) e Concessione in Sanatoria n.350241 del 06.04.2021 (domanda di condono protocollo n.0/511568/0) (Allegato n.8). Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto è stata fatta richiesta di accesso agli atti per la visura dei fascicoli relativi alle domande di condono di cui sopra presso il competente Ufficio Speciale Condono Edilizio per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Dal confronto tra le documentazioni allegate ai fascicoli di cui sopra e lo stato attuale dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità di cui di seguito.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili ha avuto il Certificato di Abitabilità rilasciata dal Governatore di Roma in data 03.01.1937 (Allegato n.8). Per la parte realizzata in ampliamento e ristrutturazione di cui alle precedenti Concessioni in Sanatoria, con particolare riferimento al piano sesto dell'appartamento,



non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità.

La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva dei diritti di segreteria, l'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici e la sanzione amministrativa può essere ipotizzata in circa € 2.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Opere interne eseguite senza titolo – Come già evidenziato tra la planimetria oggetto di Concessioni in Sanatoria presente in banca dati, sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, e quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. ABUSO 1: In corrispondenza del disimpegno 2 è stato creato un ulteriore ripostiglio mediante la ricostruzione di tramezzatura non portante e in corrispondenza del soggiorno e del pranzo sono state tamponate dall'interno due finestrate. Tali modifiche non hanno apportato una variazione della superficie e dei volumi residenziali assentiti, né una modifica dei prospetti esterni.

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 presente in banca dati poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

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 eventuale domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso:

1. ABUSO 1 (SANABILE CON SANZIONE): Intervento con parziali difformità. Relativamente alla creazione di un ulteriore ripostiglio e alla tamponatura dall'interno di due finestrate, senza variazione della superficie e dei volumi residenziali assentiti, né dei prospetti esterni, questi sono da ritenersi sicuramente sanabili in quanto, fra l'altro, non inficiano la dotazione minima di superficie aero-illuminante degli ambienti in cui sono posti. Ovviamente rimane ferma la possibilità per l'acquirente di ricostituire le due finestrate peraltro senza incorrere nella sanzione amministrativa come di seguito specificato.

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

1. ABUSO 1: Per la sanatoria delle difformità consistenti nella creazione di un ulteriore ripostiglio e alla tamponatura dall'interno di due finestrate, la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo.

Il costo della sanzione applicata dal Comune in merito all' ABUSO 1 è pari a circa € 1.000,00 e l'attività di un professionista abilitato per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici, l'aggiornamento della planimetria catastale tramite DOCFA, può variare da € 1.500,00 a € 2.500,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto si attesta su circa € 3.000,00 per costi inerenti le pratiche edilizie, le sanzioni e l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima. Relativamente al piccolo deposito attrezzi prefabbricato in prossimità della



scala a chiocciola di collegamento fra i terrazzi si ritiene che non necessiti di alcuna autorizzazione e che comunque l'eventuale rimozione non incida significativamente sul valore finale di stima.

LOTTO 2 (SETTECAMINI):

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, settore est della città, zona “Settecamini”. Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno alla metà degli anni '60 dello scorso secolo in assenza della prescritta licenza edilizia.

Successivamente risulta rilasciata dal Comune di Roma – Ufficio Speciale Condono Edilizio Concessione in Sanatoria n.366199 del 04.07.2014 (domanda di condono protocollo n.86/90023/0) (Allegato n.8). Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto è stata fatta richiesta di accesso agli atti per la visura del fascicolo relativo alla domanda di condono di cui sopra presso il competente Ufficio Speciale Condono Edilizio per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Dal confronto tra la documentazione allegata al fascicolo di cui sopra e lo stato attuale dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità di cui di seguito.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Per il fabbricato in oggetto non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità. Il fabbricato risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Da informazioni ricevute da incaricato del debitore esecutato le utenze relative all'impianto idrico e del gas risultano al momento disdettate. Da informazioni ricevute da medesimo incaricato per lo smaltimento delle acque reflue è presente pozzo nero a dispersione. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità.

La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva dei diritti di segreteria, l'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici e la sanzione amministrativa può essere ipotizzata in



circa € 2.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Opere interne eseguite senza titolo – Tra la planimetria oggetto di Concessione in Sanatoria presente in banca dati, sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, e quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. ABUSO 1: In corrispondenza del portico sul fronte si è rilevata la chiusura di una parte dello stesso in corrispondenza della camera 3 mediante l'inserimento di infissi e serramenti in alluminio parzialmente vetriati. Tale modifica ha apportato variazioni di superficie e volumetria interna residenziale, nonché una modifica dei prospetti esterni;
2. ABUSO 2: In corrispondenza del soggiorno lato dispensa è stata creata una nuova finestratura, inoltre è stata costruito nella corte pertinenziale ai confini del limite nord di proprietà un piccolo manufatto in murature per il posizionamento degli impianti. Tali modifiche non hanno apportato variazioni di superficie e volumetria interna residenziale, ma solo una irrilevante modifica dei prospetti esterni;
3. ABUSO 3: In corrispondenza del disimpegno 2 si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti. Tali modifiche non hanno apportato una variazione della superficie e dei volumi residenziali assentiti, né una modifica dei prospetti esterni.

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 presente in banca dati poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

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 eventuale domanda di sanatoria (oggi) sia all’epoca dell’abuso:

1. **ABUSO 1 (NON SANABILE):** Intervento con variazioni essenziali dal progetto approvato. Relativamente alla chiusura di una parte del portico in corrispondenza della camera 3, questo è da ritenersi non sanabile in quanto non sussiste il requisito della “doppia conformità”. In particolare relativamente alla chiusura del portico si rileva come l’aumento di superficie e cubatura abitabile, così come la variazione della destinazione d’uso porti modifiche sostanziali degli standard urbanistici. Pertanto il locale creato abusivamente sarà considerato come originariamente previsto, ossia portico. Le spese per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello status quo ante possono essere ipotizzate in circa € 4.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima;
2. **ABUSO 2 (PROBABILMENTE SANABILE CON SANZIONE):** Intervento con parziali difformità. Relativamente all’apertura di un ulteriore vano finestra nel soggiorno e alla costruzione del piccolo manufatto in muratura nella corte pertinenziale, realizzati mediante la demolizione e/o ricostruzione di murature non portanti e portanti, senza la variazione della superficie e dei volumi residenziali assentiti, questi sono da ritenersi probabilmente sanabili;
3. **ABUSO 3 (SANABILE CON SANZIONE):** Intervento con parziali difformità. Relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti, senza variazione della superficie e dei volumi residenziali assentiti, né dei prospetti esterni, questi sono da ritenersi sicuramente sanabili.



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

1. ABUSO 1: L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza, trattandosi di parti non strutturali del fabbricato, sarà una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato in difformità, l'intervento si configuri come un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa;
2. ABUSO 2: Per la sanatoria delle difformità consistenti nell'apertura della finestra e nella creazione del manufatto impianti, la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo.
Il costo della sanzione applicata dal Comune in merito all' ABUSO 2 è pari a circa € 1.000,00 e l'attività di un professionista abilitato per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici, l'aggiornamento della planimetria catastale tramite DOCFA, può variare da € 500,00 a € 1.500,00 al lordo delle imposte. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima;
3. ABUSO 3: Per la sanatoria delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo.



Il costo della sanzione applicata dal Comune in merito all' ABUSO 2 è pari a circa € 1.000,00 e l'attività di un professionista abilitato per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici, l'aggiornamento della planimetria catastale tramite DOCFA, può variare da € 500,00 a € 1.500,00 al lordo delle imposte. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima

Riassumendo i costi per la regolarizzazione del fabbricato in oggetto si attesta su circa € 4.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione e circa € 4.000,00 per costi inerenti le pratiche edilizie, le sanzioni e l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

LOTTO 3 (OLGIATA):

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, frazione "Olgiata". Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1348 (protocollo n.35281/72) rilasciata dal Comune di Roma il 20.12.1973 (Allegato n.8) e successiva Concessione Edilizia in variante n.1929/C (protocollo n.11232/75) rilasciata dal Comune di Roma il 29.07.1978 (Allegato n.8).

Successivamente, in seguito a lavori di ristrutturazione effettuati in particolare nel villino e relativi in particolare alla variazione di destinazione d'uso di alcuni locali del piano seminterrato da non residenziale a residenziale, risulta effettuata al Comune di Roma – Ufficio Speciale Condoni Edilizi, Domanda di Condono con protocollo n.87/131833/0) successivamente oggetto di richiesta di perfezionamento del silenzio-assenso il cui iter si è concluso positivamente il 02.04.2021 costituendosi di fatto il rilascio della relativa Concessione in Sanatoria pur senza l'emissione di alcun titolo edilizio (Allegato n.8). Su apposite domande inoltrate dal sottoscritto è stata fatta richiesta di accesso agli atti per la visura dei fascicoli relativi alla Concessione Edilizia in variante ed alla



Domanda di Condono di cui sopra presso i competenti Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica e Ufficio Speciale Condono Edilizio per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Dal confronto tra le documentazioni allegate ai fascicoli di cui sopra e lo stato attuale dei luoghi verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili ha avuto Certificato di Abitabilità n.66 rilasciata dal Sindaco di Roma in data 12.03.1979 (**Allegato n.8**).

Opere interne eseguite senza titolo – Nessuna

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna

Pratiche edilizie – Nessuna

6° QUESITO - *predispone la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D. lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

LOTTO 1 (PINCIANO):

L'appartamento in oggetto ha infissi e serramenti delle finestrate esistenti in legno e alluminio effetto legno con vetrocamera, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in alluminio, in discreto stato di conservazione. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia posizionata in apposito locale posizionato nel terrazzo 2 da informazioni debitore funzionante. E' presente inoltre impianto di condizionamento canalizzato con unità esterna posizionata nel terrazzo 4 da informazioni debitore funzionante. Nell'insieme, quindi, risultano strutture parzialmente in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici.



Non è stato possibile predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura degli aggiudicatari l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

LOTTO 2 (SETTECAMINI):

La porzione di villino bifamiliare in oggetto ha infissi e serramenti delle finestrate esistenti in alluminio (con vetrocamera) o legno (senza vetrocamera), in sufficiente stato di conservazione (alluminio) o mediocre stato di conservazione (legno). Il sistema di oscuramento è costituito da persiane e tapparelle in alluminio o persiane in legno, in sufficiente stato di conservazione (alluminio) o mediocre stato di conservazione (legno). Da informazioni ricevute da incaricato debitore il riscaldamento e la produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia posizionata in apposito locale nella corte esclusiva per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Nell'insieme, quindi, risultano strutture non in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura degli aggiudicatari l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

LOTTO 3 (OLGIATA):

Il villino in oggetto ha infissi e serramenti delle finestrate esistenti in legno senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane o tapparelle in legno, in insufficiente stato di conservazione. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia a pellet posizionata in apposito locale nella corte esclusiva da informazioni locatario funzionante. In alcuni bagni per la produzione di acqua calda è presente apposito scaldabagno



elettrico. E' presente inoltre impianto di condizionamento con n.2 split interni e relative unità esterne posizionati nella sala hobby. Nell'insieme, quindi, risultano strutture non in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura degli aggiudicatari l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

7° QUESITO - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1 (PINCIANO):

Dati generali e ubicazione: Quota di 1/1 di proprietà di un appartamento e un'autorimessa con cantina annessa porzioni di un fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Viale Gioacchino Rossini n.26 (appartamento) e n.30 (autorimessa e cantina), posti ai piani 5-6 (appartamento) e T (autorimessa e cantina)

Intestazione catastale: Gli immobili risultano intestati in proprietà per la quota di 1/1 a , nato a) il, codice fiscale (***Allegato n.6***).

Dati catastali e confini: Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali.



- 1) **Appartamento:** Foglio 549, Particella 294, Sub 506, Zona Censuaria 2, Categoria A/1, Classe 4, Consistenza 20 vani, Superficie Catastale Totale 580mq, Rendita Euro 11.775,22 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.26, interno 10, piano 5-6. Confinante con vano scala condominiale, vano ascensore condominiale, chiostrina, vano scala di servizio, Viale Gioacchino Rossini e distacchi dagli altri lati, salvo altri e/o migliori confini;
- 2) **Autorimessa e cantina:** Foglio 549, Particella 293, Sub 8 graffata Particella 294, Sub 13, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 34mq, Superficie Catastale Totale 39mq, Rendita Euro 609,32 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.30, piano T. Confinante con stabile avente accesso da Viale Gioacchino Rossini n.32, autorimessa di proprietà o aventi causa e appartamento portiere, salvo altri e/o migliori confini.

Caratteristiche esterne (fabbricato): Al fabbricato in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione si accede da Viale Gioacchino Rossini n.26 (appartamento) e n.30 (autorimessa e cantina), nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore nord della città, quartiere "Pinciano". Gran parte del territorio del quartiere è occupato dall'area verde di Villa Borghese con i suoi 80 ettari di superficie. L'insediamento intensivo e l'urbanizzazione del quartiere Pinciano inizia ai primi del '900 caratterizzato dalla costruzione di villini signorili e con il piano regolatore del 1909, l'area fu ridisegnata con la realizzazione di viali, piazze, giardini, fontane e destinato successivamente ad ospitare varie Ambasciate, Consolati e Accademie di paesi esteri. Tutto il quartiere è abitato dal ceto alto ed i giardini ben curati danno l'idea di una qualità della vita ed un benessere davvero elevati. Il fabbricato in cui in cui sono ricomprese le singole unità immobiliari è formato da n.6 piani fuori terra. Si tratta di un edificio a scala unica cui si accede direttamente da strada della tipologia a palazzina. La destinazione d'uso del fabbricato è a cantina ed autorimessa al piano terra e ad abitazione ai piani superiori. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nei primi anni '30 dello scorso secolo salvo ulteriori modifiche negli anni successivi. La struttura



portante del corpo di fabbrica è realizzata con murature portanti e solaio in latero-cemento. La copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile. La tamponatura esterna di tutti i piani è parzialmente rivestita in cortina di mattoni sul colore marrone a ricorsi orizzontali e parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro con i parapetti dei balconi costituiti da muretti finiti ad intonaco sul colore giallo chiaro o da ringhiere in metallo (**Allegato n.7 – foto n.01 e n.02**).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione, la destinazione d'uso e il ceto alto a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è sufficiente e apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.

L'ingresso all'interno del fabbricato avviene, come detto, direttamente da strada, tramite un ampio portone con struttura in legno, che conduce, tramite una scalinata interna, ad un androne di distribuzione che a sua volta dà accesso ad un'unica scala servita anche da un ascensore, che a loro volta danno accesso alle singole unità immobiliari. L'androne di distribuzione presenta una pavimentazione in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie e gialle nel formato grande rettangolare con inserti sul colore nero; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.03**). I pianerottoli dei vari piani presentano un pavimento in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie e gialle nel formato grande rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie e gialle e presenta un parapetto centrale a montanti verticali in metallo cromato e correnti orizzontali in metallo cromato rivestiti in legno con corrimano superiore in metallo cromato (**Allegato n.7 – foto n.04**). Tutti i piani sono serviti da ascensore ad azionamento elettrico a trazione diretta del tipo a fune.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione, la destinazione d'uso ed il ceto alto a cui il



medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna del fabbricato è sufficiente e apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.

Caratteristiche interne appartamento: l'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano quinto e sesto del fabbricato, si compone al piano quinto di un ampio ingresso che dà accesso da una parte alla zona giorno, composta da salone, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, ripostiglio, studio e locale w.c. e dall'altra alla zona notte composta da corridoio, disimpegno, 3 camere, 3 bagni, 3 locali guardaroba, 2 ripostigli e stireria. Dall'ingresso e dallo studio è possibile accedere al terrazzo 1, dalle camere 1 e 2 e dalla stireria è possibile accedere al terrazzo 2. il piano sesto, collegato al sottostante da una scala posizionata nell'ingresso del piano quinto, si compone di 2 disimpegni, 2 camere, 2 bagni e locale guardaroba. Dal disimpegno 3 e dalla camera 5 è possibile accedere al terrazzo 3, dal bagno 4 è possibile accedere al terrazzo 4. Nel terrazzo 3 inoltre è presente un locale coperto con accesso esclusivamente dal medesimo terrazzo. I terrazzi 2 e 3 sono collegati esternamente da apposita scala a chiocciola in metallo in prossimità della quale, al piano sesto, è posizionato piccolo deposito attrezzi prefabbricato.

Al piano quinto la pavimentazione dell'ingresso è in pietra naturale sul colore bianco sporco a motivi geometrici nel formato grande o piccolo quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco sporco a motivi geometrici (***Allegato n.7 – foto n.05***). La pavimentazione del salone è in pietra naturale sul colore bianco sporco a motivi geometrici nel formato grande o piccolo quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco sporco a motivi geometrici (***Allegato n.7 – foto n.06***). La pavimentazione del soggiorno - pranzo è in pietra naturale sul colore bianco sporco a motivi geometrici nel formato grande o piccolo quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco sporco a motivi geometrici (***Allegato n.7 – foto n.07***). La pavimentazione del disimpegno 1 è in pietra naturale sul colore bianco sporco a motivi geometrici nel formato grande o



piccolo quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.08**). La pavimentazione della cucina è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco, grigio e rosso a motivi floreali nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore grigio chiaro; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.09**). La pavimentazione della lavanderia è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato con decorazione superiore e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.10**). La pavimentazione del ripostiglio 1 è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato piccolo quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione dello studio è in pietra naturale sul colore bianco sporco a motivi geometrici nel formato grande o piccolo quadrato; le pareti sono rivestite da pannelli in legno tinteggiati sul colore verde scuro; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.11**). La pavimentazione del w.c. è in pietra naturale sul colore marrone scuro nel formato medio o piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in pietra naturale sul colore marrone chiaro nel formato grande rettangolare con decorazione superiore e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.12**). La pavimentazione del corridoio è il legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare posato a quadri (o mosaico); le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.13**). La pavimentazione della camera 1 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare posato a quadri (o mosaico); le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.14**). La pavimentazione del locale guardaroba 1 è il



legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare posato a quadri (o mosaico); le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore verde con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.15). La pavimentazione del bagno 1 è in ceramica sul colore rosa o bianco nel formato medio o piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore rosa nel formato medio quadrato con cornice superiore e parzialmente rivestite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.16). La pavimentazione della camera 2 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare posato a quadri (o mosaico); le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.17). La pavimentazione del bagno 2 è in ceramica sul colore verde scuro nel formato molto piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore verde scuro nel formato molto piccolo quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.18). La pavimentazione del disimpegno 2 è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono finite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.19). La pavimentazione della camera 3 è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono finite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.20). La pavimentazione del bagno 3 è in ceramica sul colore marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato con cornice superiore e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.21). La pavimentazione del locale guardaroba 2 è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono finite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco. La pavimentazione del



locale guardaroba 3 è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono finite in carta da parati sul colore bianco con decorazioni a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco. La pavimentazione della stireria è in marmette sul colore bianco o marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato con cornice superiore; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.22**). La pavimentazione del ripostiglio 3 sulla chiostrina è in ceramica sul colore rosso nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco. Come detto al piano quinto sono presenti anche due ampi terrazzi. La pavimentazione dei terrazzi è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato montato in diagonale (**Allegato n.7 – foto n.23 e n.24**).

Al piano sesto la pavimentazione del disimpegno 3 è in pietra naturale sul colore bianco sporco a nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore bianco con effetto buccia di arancia a rilievo; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.25**). La pavimentazione della camera 4 è in moquette sul colore grigio chiaro; le pareti sono rivestite da pannelli in legno tintecciati sul colore bianco; il controsoffitto è sul colore grigio chiaro (**Allegato n.7 – foto n.26**). La pavimentazione del disimpegno 4 è parzialmente in pietra naturale sul colore bianco sporco nel formato medio quadrato e parzialmente in moquette sul colore grigio chiaro; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.27**). La pavimentazione del locale guardaroba 4 è in moquette sul colore grigio chiaro; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore bianco sporco a motivi floreali; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.28**). La pavimentazione del bagno 4 è in pietra naturale sul colore bianco nel formato grande o piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in pietra naturale sul colore bianco con cornice superiore e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore grigio; il controsoffitto è finito sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.29**).



La pavimentazione della camera 5 è in moquette sul colore grigio chiaro; le pareti sono parzialmente rivestite in carata da parati effetto tessuto sul colore marrone chiaro e parzialmente rivestite da pannelli di legno tinteggiati sul colore bianco; il controsoffitto è sul colore grigio chiaro (**Allegato n.7 – foto n.30**). La pavimentazione del bagno 5 è in resina effetto pietra naturale sul colore rosso con venature bianche; le pareti sono in resina effetto pietra naturale sul colore rosso con venature bianche; il controsoffitto è sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.31**). Come detto al piano sesto sono presenti anche due ampi terrazzi. Nel terrazzo 3 inoltre è presente un locale coperto con accesso esclusivamente dal medesimo terrazzo (**Allegato n.7 – foto n.32**). La pavimentazione dei terrazzi è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato montato in diagonale (**Allegato n.7 – foto n.33 e n.34**).

Gli ambienti hanno un'altezza interna variabile da 2,70ml a 3,55ml circa (con controsoffitto) al piano quinto e da 2,50ml a 2,65ml circa (con controsoffitto) al piano sesto e godono di un buon livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento. Come già evidenziato, si rileva come ad oggi non sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità per la parte di appartamento relativa al piano sesto e come il regolamento edilizio preveda per i locali abitabili un'altezza minima di 2,70ml (ad esclusione dei locali accessori). Da valutare pertanto la rimozione e l'eventuale riposizionamento del controsoffitto oppure, in alternativa, il ricorso all'apposita normativa regionale sul recupero dei sottotetti che consente anche altezze inferiori (Legge Regionale n.13/2009). L'appartamento ha quattro lati di esposizione: sud-est e sud-ovest (zona notte), nord-ovest e nord-est (zona giorno). Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno e alluminio effetto legno con vetrocamera, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in alluminio, in discreto stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato, tinteggiate sul colore bianco, in discreto 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 si



presume non esistano i relativi certificati di conformità, risultano in sufficienti condizioni e funzionanti. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia posizionata in apposito locale posizionato nel terrazzo 2 da informazioni debitore funzionante. E' presente inoltre impianto di condizionamento canalizzato con unità esterna posizionata nel terrazzo 4 da informazioni debitore funzionante. Da rilevare la presenza di impianto citofonico e antenna centralizzata, sia terrestre che satellitare.

Le finiture interne dell'appartamento sono di discreto livello qualitativo considerando il ceto alto a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto e apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi eventualmente una revisione di tutti gli impianti, in particolare idrico, fognario ed elettrico.

Caratteristiche interne autorimessa e cantina: l'autorimessa visitata, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un ambiente di forma rettangolare regolare di dimensioni 5,50ml (profondità) x 5,60ml (larghezza) circa a cui si accede tramite cancello carrabile su strada e corte comune attraverso due serrande avvolgibili in lamiera di acciaio zincata. La pavimentazione è in ceramica sul colore rosso nel formato piccolo rettangolare; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore giallo chiaro nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.35***). L'autorimessa ha un altezza interna di 2,60ml circa e risulta allacciata alla rete elettrica.

La cantina visitata, che ha accesso direttamente dall'autorimessa di cui sopra, si compone di un piccolo ambiente di forma rettangolare regolare di dimensioni 2,55ml (profondità) x 2,05ml (larghezza) circa a cui si accede tramite porta metallica, come detto direttamente dall'autorimessa. La pavimentazione della cantina è in ceramica sul colore rosso nel formato piccolo rettangolare; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore giallo chiaro nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.36***). La cantina ha un altezza interna di 2,85ml circa e risulta allacciata alla rete elettrica.



Lo stato di conservazione dell'autorimessa e della cantina è mediocre in quanto sono presenti segni di distacco del rivestimento in ceramica dalle pareti: da prevedersi lavori non urgenti di manutenzione ordinaria.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n.138 - Allegato C – ovvero secondo le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica). La superficie del lotto 1 data dal computo della superficie utile interna (calpestable) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A – VANI PRINCIPALI

- Ingresso	: mq.	32,00
- Salone	: mq.	52,80
- Soggiorno - pranzo	: mq.	27,80
- Disimpegno 1	: mq.	6,40
- Cucina	: mq.	25,00
- Lavanderia	: mq.	2,40
- Ripostiglio 1	: mq.	3,50
- Studio	: mq.	14,20
- W.C.	: mq.	3,00
- Corridoio	: mq.	24,50
- Camera 1	: mq.	20,60
- Locale guardaroba 1	: mq.	8,20
- Bagno 1	: mq.	8,20
- Ripostiglio 2	: mq.	1,10
- Camera 2	: mq.	17,70
- Bagno 2	: mq.	7,30
- Disimpegno 2	: mq.	13,20
- Camera 3	: mq.	13,60
- Bagno 3	: mq.	3,90
- Locale guardaroba 2	: mq.	4,70
- Locale guardaroba 3	: mq.	5,70



- Stireria	: mq.	6,40
- Disimpegno 3	: mq.	12,80
- Camera 4	: mq.	19,60
- Disimpegno 4	: mq.	9,00
- Locale guardaroba 4	: mq.	9,10
- Bagno 4	: mq.	14,60
- Camera 5	: mq.	21,00
- Bagno 5	: mq.	12,70
Totale Sup. Utile	: mq.	401,00

(calcolata al 100% ovvero $401,00 \times 100\% = \underline{\text{mq. 401,00}}$)

B – VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO

- Ripostiglio 3	: mq.	2,00
- Locale impianti	: mq.	8,10
- Locale fitness	: mq.	20,10
Totale Sup. Utile	: mq.	30,20

(calcolata al 50% perché comunicante, ovvero $30,20 \times 50\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 15,10}}$)

- Cantina	: mq.	5,10
Totale Sup. Utile	: mq.	5,10

(calcolata al 25% perché non comunicante, ovvero $5,10 \times 25\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 1,30}}$)

C – BALCONI, TERRAZZE E SIMILI

- Terrazzo 1	: mq.	48,30
- Terrazzo 2	: mq.	64,00
- Terrazzo 3	: mq.	169,00
- Terrazzo 4	: mq.	28,30
Totale Sup. Utile	: mq.	309,60

(calcolata al 30% fino a mq.25,00 e al 10% per la quota eccedente, ovvero $(25,00 \times 30\%) + (284,60 \times 10\%) = \text{circa } \underline{\text{mq. 36,00}}$)

D - VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DEI POSTI AUTO

- Autorimessa	: mq.	30,60
Totale Sup. Utile	: mq.	30,60

(calcolata al 50%, ovvero $30,60 \times 50\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 15,30}}$)



E – INCIDENZA MURATURE

(calcolata al 28% di A+B+C+D, ovvero $468,70 \times 28\% =$ circa **mq. 131,20**)

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 (arrotondata) = mq.600,00

Amministrazione Condominio Viale Gioacchino Rossini, 26. – La gestione del Condominio è al momento affidata allo
, con sede in , telefono , indirizzo di
posta elettronica non certificata: , indirizzo di
posta elettronica certificata:

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 14.03.2023 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale degli immobili in esame, pari a 232,751/1000,000 (Tabella A), a 315,418/1000,000 (Tabella B), a 385,014/1000,000 (Tabella C) e a 246,123/1000,000 (tabella D), ammontano ad un importo di circa € 13.000,00 annuali. Relativamente alla situazione debitoria nei confronti del condomino, da comunicazione amministratore di cui sopra in data 14.03.2023, il medesimo risulta non avere alcuna situazione debitoria. Ad ogni modo eventuali 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 c.p.c. (spese condominiali insolute).

Fra le proprietà comuni condominiali si segnalano l'androne, il vano scala, i locali tecnici a servizio del fabbricato ed un appartamento dato in comodato d'uso al portiere. Nel fabbricato è presente un servizio di portineria a tempo pieno. Inoltre sono presenti sia antenna terrestre che parabola centralizzate.



**Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche LOTTO 1
APPARTAMENTO – AUTORIMESSA E CANTINA**

Roma – Viale Gioacchino Rossini n.26, piano 5-6

Superficie commerciale: mq. 600,00

Superficie Utile coperta: mq. 401,00

Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: terrazzi, autorimessa e cantina

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento urbana: semicentro (quartiere “Pinciano”)
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente
Tipologia immobiliare prevalente: palazzine multipiano
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: alto

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: palazzina multipiano
Destinazione prevalente piano terra: autorimessa - cantina
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1933
Epoca di ristrutturazione: sconosciuta
Numero piani: 6 fuori terra
Cortili e spazi condominiali: androne, vano scala, appartamento portiere
Tipologia strutturale: muratura portante
Rivestimento esterno: cortina e intonaco rustico tinteggiati a calce
Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno
Stato di manutenzione: sufficiente esterno – sufficiente interno
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): 1
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assente
Impianti tecnologici condominiali (energia alternativa): assente
Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono, antenna terrestre e satellitare centralizzata



CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: 5-6

Numero interno: 10

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: autorimessa e cantina

Altezza interna prevalente: da 2,50ml a 3,55ml (appartamento) – 2,60ml (autorimessa)

Numero servizi igienici: 6

Numero affacci: 4 esterni

Esposizione: sud-est, sud-ovest, nord-ovest, nord-est

Prospicenza: nord-ovest (Viale Gioacchino Rossini) – altri (cortile interno)

Panoramicità: presente

Luminosità: buona

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: presente

Distribuzione spazi interni: normale

Qualità rifiniture: discreta

Materiali di rivestimento pavimenti: marmo, ceramica, legno e moquette

Materiali di rivestimento pareti: carta parati, intonaco tinteggiato, ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia in apposito locale

Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia in apposito locale

Impianti tecnologici (condizionamento): presente canalizzato

Stato di manutenzione: discreto – verificare impianto idrico, fognario ed elettrico.

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere Pinciano, Municipio II – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore elevato e contesto socio-economico di valore elevato.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma presenti.

Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 400 metri, scuola elementare a circa 700 metri, scuola media a circa 700 metri, ufficio postale a circa 850 metri



LOTTO 2 (SETTECAMINI):

Dati generali e ubicazione: Quota di 1/1 di proprietà di una porzione di villino bifamiliare e di una corte pertinenziale esclusiva ubicato nel Comune di Roma, Via Sabatino Gianni n.101, posto ai piani T (villino) e S1 (cantina).

Intestazione catastale: L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 a , nato a , codice fiscale (*Allegato n.6*).

Dati catastali e confini: L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali.

3) Porzione di villino e corte esclusiva: Foglio 293, Particella 232, Sub 4 graffata Particella 286, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale Totale 318mq, Rendita Euro 2.019,35 indirizzo Via Sabatino Gianni n.101, piano S1-T. Confinante nell'insieme con proprietà o aventi causa su due lati e proprietà ANAS, salvo altri e/o migliori confini.

Caratteristiche esterne villino: Al fabbricato in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione si accede da Via Sabatino Gianni n.101, nel Comune di Roma, fascia suburbana a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, settore est della città, zona "Settecamini". Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è formato da n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. Si tratta di edificio costituito da un unico corpo di fabbrica della tipologia a villino ad oggi composto da due unità immobiliari distinte poste rispettivamente al piano terra ed al piano primo. La destinazione d'uso della porzione di villino di cui alla presente, posizionata al piano terra del fabbricato, è ad abitazione al piano terra e a cantina al piano interrato. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente intorno alla metà degli anni '60 dello scorso secolo salvo ulteriori modifiche negli anni successivi. La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata con murature in blocchi di tufo e solai in latero-cemento armato. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate non praticabile. Alla porzione di villino di cui alla presente relazione si accede direttamente da strada



attraverso un cancello carrabile metallico sulla corte esclusiva. Dalla corte esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a verde con alberi ad alto fusto, si accede, tramite un portico esterno, al piano terra dell'unità immobiliare destinata ad abitazione. La tamponatura esterna di tutti i piani è finita ad intonaco rustico tinteggiato sul colore marrone chiaro o bianco (**Allegato n.7 – foto da n.01 a n.04**).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione, la destinazione d'uso e il ceto medio - alto a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è sufficiente e apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.

Caratteristiche interne porzione di villino: la porzione di villino ad uso abitazione visitata, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un vasto portico sul fronte da quale si accede all'interno dell'unità abitativa composta da un ampio soggiorno che dà accesso da una parte ad un corridoio con disimpegno che a loro volta danno accesso a n.3 camere e n.3 bagni, e dall'altra ad un ulteriore disimpegno, che a sua volta dà accesso ad una zona cucina – pranzo - dispensa e ad una ulteriore camera con bagno. Dal soggiorno, dalla camera 1, dalla camera 3 e dalla dispensa è possibile accedere alla corte esclusiva.

La pavimentazione del soggiorno è in cotto sul colore rosso in vari formati montato a fascia, bindello e campo; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto costituito da volte a crociera è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.05 e n.06**).

La pavimentazione del corridoio è in moquette sul colore azzurro; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto costituito da volte a botte è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.07**). La pavimentazione della camera 1 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare posato a fascia, bindello e campo; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto costituito da volte a crociera è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.08**). La pavimentazione del bagno 1 è parzialmente in moquette sul colore azzurro (antibagno) e



parzialmente in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato (bagno); le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco (antibagno) e parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato (bagno); il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.09**). La pavimentazione del bagno 2 è parzialmente in moquette sul colore azzurro (antibagno) e parzialmente in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato (bagno); le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco (antibagno) e parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato (bagno); il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.10**). La pavimentazione della camera 2 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare posato a spina di pesce; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto costituito da volte a crociera è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.11**). La pavimentazione del disimpegno 1 è in moquette sul colore azzurro; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto costituito è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco. La pavimentazione della camera 3 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare posato a fascia, bindello e campo; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto costituito da volte a crociera è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.12**). La camera 3 dà accesso ad un ulteriore locale in corrispondenza del portico del quale è prevista la rimozione. La pavimentazione del locale da rimuovere è in cotto sul colore rosso nel formato medio quadrato, le pareti sono parzialmente rivestite con stoffa imbottita sul colore bianco o verde a righe verticali e parzialmente chiuse da infissi in alluminio sul colore bianco con vetrocamera; il soffitto costituito da volte ribassate è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.13**). La pavimentazione del bagno 3 è in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore bianco e azzurro a



motivi floreali nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.14**). La pavimentazione del disimpegno 2 è in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali 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.7 – foto n.15**). La pavimentazione della cucina - pranzo è in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali 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.7 – foto n.16**). La pavimentazione della dispensa è in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore bianco e azzurro a motivi floreali nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.17**). La pavimentazione della camera 4 è in cotto sul colore rosso nel formato medio rettangolare posato a fascia, bindello e campo; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.18**). La pavimentazione del bagno 4 è in cotto sul colore rosso nel formato medio rettangolare posato diritto; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco con cornice superiore nel formato piccolo quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.19**). Dal soggiorno, dalla camera 1 e dalla camera 3 è possibile accedere al portico sul fronte principale del fabbricato. La pavimentazione del portico è in cotto sul colore rosso nel formato medio quadrato montato in diagonale, le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato su colore marrone chiaro o bianco; il soffitto costituito da volte ribassate è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.20**). Come già accennato dalla planimetria catastale risulta una cantina al piano interrato,



precedentemente raggiungibile tramite apposita scala posizionata nel portico, successivamente rimossa. Pertanto attualmente la cantina è raggiungibile esclusivamente da una botola posizionata nello stesso portico mediante un angusto passaggio, per il quale non è stato possibile effettuare l'accesso (**Allegato n.7 – foto n.21**). Sarà facoltà del futuro acquirente ripristinare la scala di accesso come da planimetria catastale, tenendo presente che non sarà tenuto alcun conto della medesima cantina nel computo delle superfici utili. Si segnala inoltre la presenza di un piccolo manufatto nella corte pertinenziale, in corrispondenza del limite di proprietà, destinato a locale impianti (**Allegato n.7 – foto n.22**).

Gli ambienti hanno un'altezza interna variabile da 2,55ml a 3,15ml circa e godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha tre lati di esposizione: sud (portico, soggiorno e n.2 camere), ovest (n.2 camere e n.1 bagno) e nord (n.3 bagni, n.1 camera e cucina – pranzo). Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio (con vetrocamera) o legno (senza vetrocamera), in sufficiente stato di conservazione (alluminio) o mediocre stato di conservazione (legno). Il sistema di oscuramento è costituito da persiane e tapparelle in alluminio o persiane in legno, in sufficiente stato di conservazione (alluminio) o mediocre stato di conservazione (legno). Le porte interne sono in legno tamburato, lasciate al naturale, in mediocre stato di conservazione. Da informazioni ricevute da incaricato del debitore il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche e del gas. Da informazioni ricevute da medesimo incaricato per lo smaltimento delle acque reflue è presente pozzo nero a dispersione. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e del gas per i quali si presume non esistano i relativi certificati di conformità, risultano in mediocri condizioni e parzialmente funzionanti, in quanto, come detto, da informazioni ricevute da incaricato del debitore eseguitate le utenze relative all'impianto idrico e del gas risultano al momento disdettate. Da informazioni ricevute da medesimo incaricato per lo smaltimento delle acque reflue è presente pozzo nero a dispersione. Il riscaldamento è autonomo e costituito da caldaia posizionata esternamente in apposito



locale posizionato nella corte esclusiva per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento mentre per la produzione di acqua calda sono presenti scaldabagni elettrici all'interno dei bagni per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Le finiture interne dell'appartamento sono di discreto livello qualitativo considerando il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione della porzione di villino è mediocre: da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria in particolare per la messa in efficienza e/o sostituzione degli infissi esterni e interni e l'adeguamento degli impianti.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n.138 - Allegato C – ovvero secondo le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica). Ovviamente non si terrà conto della superficie dei locali di cui è prevista la rimozione ed in particolare del locale con accesso dalla camera 3 in corrispondenza del portico da ripristinare, che sarà computato appunto come portico. La superficie del lotto 2 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

- Soggiorno	: mq. 77,10
- Corridoio	: mq. 15,00
- Camera 1	: mq. 20,20
- Bagno 1	: mq. 7,20
- Bagno 2	: mq. 6,60
- Camera 2	: mq. 12,40
- Disimpegno 1	: mq. 2,20
- Camera 3	: mq. 21,80
- Bagno 3	: mq. 5,50
- Disimpegno 2	: mq. 8,30
- Cucina - pranzo	: mq. 13,50
- Dispensa	: mq. 8,60



- Camera 4 : mq. 13,60
 - Bagno 4 : mq. 3,90
 - Totale Sup. Utile : mq. 215,90**
- (calcolata al 100% ovvero $215,90 \times 100\% = \underline{\text{mq. 215,90}}$)

B – BALCONI, TERRAZZE E SIMILI

- Portico : mq. 63,00
 - Totale Sup. Utile : mq. 63,00**
- (calcolata al 30% fino a mq.25,00 e al 10% per la quota eccedente, ovvero $(25,00 \times 30\%) + (38,00 \times 10\%) = \text{circa } \underline{\text{mq. 11,30}}$)

C – AREA SCOPERTA O ASSIMILATA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

- Corte esclusiva : mq. 2.068,00
 - Totale Sup. Utile : mq. 2.068,00**
- (calcolata al 10%, fino a mq.215,90 e al 2% per la quota eccedente, ovvero $(215,90 \times 10\%) + (1.852,10 \times 2\%) = \text{circa } \underline{\text{mq. 58,10}}$)

D – INCIDENZA MURATURE

(calcolata al 25% di A, ovvero $215,90 \times 25\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 54,00}}$)

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 (arrotondata) = mq.339,00

Amministrazione Via Sabatino Gianni, 101. – L'immobile risulta affidato alla gestione della proprietà e non risulta parte di un condominio o di un consorzio.



Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche LOTTO 2 PORZIONE DI VILLINO E CORTE ESCLUSIVA

Roma – Via Sabatino Gianni n.101, piano S1-1

Superficie commerciale: mq. 339,00

Superficie Utile coperta: mq. 215,90

Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: portico e corte esclusiva

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

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

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: villino bifamiliare
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1965
Epoca di ristrutturazione: sconosciuta
Numero piani: 2 fuori terra
Cortili e spazi condominiali: assenti
Tipologia strutturale: muratura portante
Rivestimento esterno: intonaco rustico tinteggiato a calce
Qualità rifiniture: sufficiente esterno
Stato di manutenzione: sufficiente esterno
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assente
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assente
Impianti tecnologici condominiali (energia alternativa): assente
Impianti tecnologici condominiali (altro): assente



CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: S1-T

Numero interno: assente

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: portico, corte esclusiva, locale caldaia e cantina (non accessibile)

Altezza interna prevalente: 3,15ml

Numero servizi igienici: 4

Numero affacci: 3 esterni

Esposizione: sud, ovest e nord

Prospicenza: sud e ovest (corte esclusiva) – nord (cortile altra proprietà)

Panoramicità: assente

Luminosità: media

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: presente

Distribuzione spazi interni: normale

Qualità rifiniture: discreto interno

Materiali di rivestimento pavimenti: cotto, moquette, legno e ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri

Impianti tecnologici (gas): presente al momento distaccato

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia in apposito locale

Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia in apposito locale e scaldabagno

Impianti tecnologici (condizionamento): assente

Stato di manutenzione: mediocre – da effettuare manutenzione ordinaria e da verificare impianti.

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona Settecamini, Municipio IV – Roma Capitale.

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

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediamente presenti.

Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 2.700 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 2.500 metri, scuola elementare a circa 2.500 metri, scuola media a circa 2.500 metri, ufficio postale a circa 3.100 metri



LOTTO 3 (OLGIATA):

Dati generali e ubicazione: Quota di 1/1 di proprietà di un villino monofamiliare, di una corte pertinenziale esclusiva e di un locale autorimessa ubicati nel Comune di Roma, Largo dell'Olgiata n.3-15, posti ai piani S1-T-1.

Intestazione catastale: L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 a nato a) il , codice fiscale (*Allegato n.6*).

Dati catastali e confini: Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali.

4) Villino e corte esclusiva: Foglio 37, Particella 345, Sub 1 graffata Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 9, Consistenza 31 vani, Superficie Catastale Totale 916mq, Rendita Euro 10.246,51 indirizzo Largo dell'Olgiata n.3-15, piano S1-T-1;

5) Autorimessa: Foglio 37, Particella 345, Sub 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 241mq, Superficie Catastale Totale 241mq, Rendita Euro 609,88 indirizzo Largo dell'Olgiata n.3, piano S1.

Confinanti nell'insieme con strada di lottizzazione, proprietà o aventi causa e proprietà o aventi causa, salvo altri e/o migliori confini.

Caratteristiche esterne villino: I beni di cui alla presente relazione sono ubicati nel Comune di Roma, fascia suburbana esternamente al Grande Raccordo Anulare, settore nord-ovest della città, frazione "Olgiata". Trattasi di una vasta area costituita a comprensorio delimitato da recinzione e monitorato 24 ore su 24 da un servizio di vigilanza che ne controlla l'accesso e l'uscita. Il comprensorio è caratterizzato da una grande ampiezza di aree verdi ben curate e da numerose ville signorili. Al comprensorio si accede attraverso l'ingresso che avviene da Largo dell'Olgiata n.15, in prossimità della via Cassia, subito dopo la frazione di "Isola Farnese". Attraverso una viabilità interna al comprensorio, in direzione dell'isola 3, strada C, si raggiunge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in esame, situato nel lotto n.2. Si tratta di edificio costituito da



un unico corpo di fabbrica della tipologia a villino composto da una sola unità abitativa. Il fabbricato si compone di due piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano seminterrato adibito ad abitazione, cantina ed autorimessa. Tutto il fabbricato è circondato da una corte pertinenziale esclusiva. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1979 salvo ulteriori modifiche negli anni successivi. La struttura portante del corpo di fabbrica è mista e i solai sono in latero-cemento armato. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate non praticabile rivestite con tegole in laterizio (embrici e coppi). Come detto al villino di cui alla presente relazione si accede dalla strada comprensoriale attraverso un cancello carrabile che dà accesso ad una rampa che a sua volta conduce alla corte esclusiva dell'abitazione e al piano seminterrato adibito ad autorimessa mediante una biforcazione (**Allegato n.7 – foto n.01 e n.02**). Dalla corte esclusiva dunque, in parte pavimentata ed in parte a verde con alberi ad alto fusto, si accede sia all'abitazione al piano terra che al locale autorimessa al piano seminterrato. Le tamponature delle murature esterne sono in mattoni sul colore rosso a ricorsi orizzontali (**Allegato n.7 – foto da n.03 a n.06**).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione, la destinazione d'uso e il ceto alto a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterno del villino è mediocre in quanto si sono rilevati presenza di vegetazione infestante sul tetto di copertura, segni di sfogliamento della tinteggiatura e parziali distacchi di intonaco dai frontalini del solaio di copertura, segni di deterioramento della grondaia, segni di umidità in corrispondenza dello studio, segni di deterioramento degli infissi e dei serramenti esterni. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche interne villino: Il villino ad uso abitazione visitato, composto da piano seminterrato, terra e primo, è circondato da un camminamento continuo, in gran parte pavimentato e porticato, sul quale affacciano tutti gli ambienti e dal quale si accede all'interno dell'unità abitativa composta al piano terra da un ampio ingresso che dà accesso da una parte ad un corridoio che a sua volta conduce al soggiorno, alla



cucina, ad una vasta zona notte (2 camere, 2 bagni e 2 locali guardaroba) e ad una vasta zona giorno (stireria, studio, bagno e cucina), da un'altra al salone con camino ed infine un'altra ad un'ulteriore zona notte (disimpegno con scala a chiocciola, 2 camere e 2 bagni). Dal disimpegno con scala a chiocciola di cui sopra si accede al piano primo composto da un disimpegno che dà accesso ad una camera, ad un bagno e ad un terrazzo. Dall'ingresso di cui sopra, tramite apposita scala di collegamento si accede al piano seminterrato composto da sala hobby con camino e angolo cottura, 2 disimpegni, 2 camere, w.c., 5 cantine, locale lavatoio ed autorimessa. Nel disimpegno in corrispondenza del locale lavatoio è presente ulteriore scala di collegamento con il piano terra verso la cucina.

PIANO T - La pavimentazione dell'ingresso è in legno (parquet) sul colore marrone scuro nel formato medio rettangolare allungato montato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco lucido sul colore marrone chiaro effetto maculato; il soffitto costituito da volta ribassata è finito ad intonaco lucido sul colore marrone chiaro effetto maculato (**Allegato n.7 – foto n.07**). La pavimentazione del corridoio è in legno (parquet) sul colore marrone scuro nel formato medio rettangolare allungato montato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.08**).

La pavimentazione del soggiorno è in legno (parquet) sul colore marrone scuro nel formato medio rettangolare allungato montato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco lucido sul colore marrone chiaro effetto maculato; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.09**). La pavimentazione della cucina 1 è in resina di cemento sul colore grigio chiaro effetto spatolato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.10**). La pavimentazione della camera 1 è in moquette sul colore verde scuro; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.11**). La pavimentazione del bagno 1 è in ceramica sul colore verde scuro nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore verde scuro nel



formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.12). La pavimentazione del guardaroba 1 è in moquette sul colore verde scuro; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore marrone chiaro effetto tessuto; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore verde scuro (**Allegato n.7** – foto n.13). La pavimentazione della camera 2 è in moquette sul colore verde scuro; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore marrone chiaro effetto tessuto; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore verde scuro (**Allegato n.7** – foto n.14). La pavimentazione del guardaroba 2 è in moquette sul colore verde scuro; le pareti sono rivestite in carta da parati sul colore marrone chiaro effetto tessuto; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione del bagno 2 è in ceramica sul colore verde scuro nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore verde scuro nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.15). La pavimentazione della stireria è in ceramica sul colore ocra a motivi geometrici nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore ocra a motivi geometrici 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.7** – foto n.16). La pavimentazione dello studio è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a cassero irregolare; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.17). La pavimentazione del disimpegno 1 è in ceramica sul colore ocra a motivi geometrici nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione del bagno 5 è in ceramica sul colore rosso effetto puntinato nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore rosso effetto puntinato nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.18). La pavimentazione della cucina 2 è in ceramica sul colore ocra a motivi geometrici nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore



bianco nel formato piccolo quadrato e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.19). La pavimentazione del w.c.1 è in legno (parquet) sul colore marrone scuro nel formato medio rettangolare allungato montato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco lucido sul colore marrone chiaro effetto maculato; il soffitto è finito ad intonaco lucido sul colore marrone chiaro effetto maculato (**Allegato n.7** – foto n.20). La pavimentazione del salone è in legno (parquet) sul colore marrone scuro nel formato medio rettangolare allungato montato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco lucido sul colore verde chiaro effetto maculato; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore scuro (**Allegato n.7** – foto n.21). La pavimentazione del disimpegno 2 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.22). La pavimentazione della camera 3 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.23). La pavimentazione del bagno 3 è in ceramica sul colore verde chiaro sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore verde chiaro sfumato nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.24). La pavimentazione della camera 4 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco o rosa; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.25). La pavimentazione del bagno 4 è in ceramica sul colore verde chiaro sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore verde chiaro sfumato nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.26).



Gli ambienti del piano terra hanno un'altezza interna prevalente di 2,80m circa e godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento.

PIANO 1 - Dal disimpegno 2 è possibile accedere al piano primo tramite una scala a chiocciola con struttura in metallo (**Allegato n.7 – foto n.27**). La pavimentazione del disimpegno 3 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco o rosa; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.28**). La pavimentazione del bagno 6 è in ceramica sul colore verde chiaro sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono rivestite in ceramica sul colore verde chiaro sfumato nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.29**). La pavimentazione della camera 5 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.30**). Dal disimpegno 3 è possibile accedere ad un terrazzo. La pavimentazione del terrazzo è in ceramica effetto cotto sul colore rosso nel formato medio quadrato (**Allegato n.7 – foto n.31**).

Gli ambienti del piano primo hanno un'altezza interna prevalente di 3,00m circa e godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento.

PIANO S1 – Dall'ingresso al piano terra, in corrispondenza del salone, è possibile accedere al piano sottostante mediante apposita scala costituita da pedate in pietra naturale sul colore grigio scuro e alzate rivestite in legno (**Allegato n.7 – foto n.32**). La pavimentazione della sala hobby che comprende anche un angolo cottura è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare allungato posato a cassero regolare, le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco e parzialmente rivestite in cortina sul colore marrone chiaro a ricorsi orizzontali (angolo cottura); il soffitto è parzialmente finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco e parzialmente finito con



controsoffitto a cassettoni (angolo cottura) (**Allegato n.7 – foto n.33**). Dalla sala hobby è possibile accedere ad una chiostrina esterna che da luce anche ai locali 1 e 2 (**Allegato n.7 – foto n.34**). La pavimentazione del disimpegno 4 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione della cantina 1 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.35**). Non è stato possibile accedere alla cantina 2 in quanto i locatari non avevano la disponibilità della chiave di accesso. La pavimentazione della cantina 3 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione del corridoio 2 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione del locale 1 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.36**). La pavimentazione del locale 2 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.37**). La pavimentazione della cantina 4 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.38**). La pavimentazione del w.c.2 è in ceramica sul colore marrone chiaro nel formato medio quadrato; Le pareti sono rivestite in ceramica sul colore marrone chiaro nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.39**). Dalla cucina 1 al piano terra, tramite apposita scala, e direttamente dall'autorimessa si accede ad un ulteriore disimpegno che dà accesso ad una ulteriore cantina e ad un lavatoio. La pavimentazione del disimpegno 5



è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.40**). La pavimentazione del lavatoio è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.41**). La pavimentazione della cantina 5 è in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.42**).

Si segnala inoltre la presenza di un piccolo manufatto in muratura nella corte pertinenziale, in corrispondenza dell'accesso all'autorimessa, destinato a locale impianti (**Allegato n.7 – foto n.43**)

Gli ambienti del piano seminterrato hanno un'altezza interna prevalente di 2,80ml circa e godono di un mediocre livello di luminosità, a causa delle sfavorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento.

Come illustrato in precedenza è stata rilasciata per l'immobile in oggetto titolo equipollente a Concessione in Sanatoria per variazione di destinazione d'uso di alcuni locali al piano seminterrato da non residenziale a residenziale per la quale tuttavia non risulta rilasciato ad oggi il relativo Certificato di Agibilità. I locali in questione risultano essere la sala hobby ed i locali 1 e 2 da adibire a camere. A giudizio del sottoscritto non sussistono le condizioni per il rilascio del suddetto Certificato di Agibilità né di altra documentazione equivalente in quanto, in particolare per la sala hobby e per il locale 2, non è rispettata l'altezza minima interna utile di 2,70ml (sala hobby – 2,40ml e locale 2 – 2,55ml) come da normativa nazionale. Pertanto i suddetti locali saranno considerati come locali accessori non residenziali.

L'immobile ha quattro lati di esposizione: nord-est (portico, camera 3, cucina 1, stireria, studio, bagno 5 e cucina 2), sud-ovest (bagno 2, camera 2, salone e camera 5), sud-est (portico, camera 2, camera 1, bagno 1, soggiorno, ingresso, salone, camera 5, sala hobby, locale 1 e locale 2) e nord-est (salone, camera 4, bagno 4, bagno 3, camera 3 e camera 5). Gli



infissi e serramenti delle finestre esistenti sono in legno senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane o tapparelle in legno, in insufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato, lasciate al naturale, in mediocre stato di conservazione. Da informazioni ricevute da locatario 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 si presume non esistano i relativi certificati di conformità, risultano in mediocri condizioni e parzialmente funzionanti, in quanto, da informazioni ricevute da locatario, l'utenza relativa all'impianto del gas risulta al momento disdettata. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia a pellet posizionata in apposito locale nella corte esclusiva da informazioni locatario funzionante. In alcuni bagni per la produzione di acqua calda è presente apposito scaldabagno elettrico. E' presente inoltre impianto di condizionamento con n.2 split interni e relative unità esterne posizionati nella sala hobby. Da rilevare la presenza di impianto citofonico e antenna, sia terrestre che satellitare.

Le finiture interne del villino sono di discreto livello qualitativo considerando il ceto alto a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è mediocre in quanto si sono rilevati distacchi di pavimentazione in legno (parquet) in diversi punti dell'abitazione, segni di sfogliamento della tinteggiatura e parziali distacchi di intonaco in diversi punti dell'abitazione, segni di deterioramento degli infissi e dei serramenti interni nonché uno stato di generale degrado in particolare nei locali non residenziali ubicati al piano seminterrato ad eccezione della sala hobby. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti

Caratteristiche interne autorimessa: l'autorimessa visitata, posta al piano seminterrato del fabbricato, si compone di un vasto ambiente di forma rettangolare irregolare di dimensioni 14,85ml (profondità) x 13,15ml (larghezza) circa a cui si accede tramite cancello carrabile su strada comprensoriale e stradina interna su corte esclusiva attraverso una serrande basculante in lamiera di acciaio zincata. La pavimentazione è in



ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.44**). All'interno del locale autorimessa e con accesso direttamente da quest'ultima è presente un ripostiglio con pavimentazione in ceramica sul colore rosso nel formato medio quadrato rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. L'autorimessa ha un'altezza interna di 2,85m circa e risulta allacciata alla rete elettrica.

Lo stato di conservazione dell'autorimessa è mediocre in quanto si sono rilevati segni di distacco della pavimentazione in ceramica. Da prevedersi pertanto lavori di manutenzione ordinaria.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n.138 - Allegato C – ovvero secondo le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica). La superficie del lotto 3 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

- Ingresso	: mq. 34,30
- Corridoio	: mq. 17,10
- Soggiorno	: mq. 23,60
- Cucina 1	: mq. 28,90
- Camera 1	: mq. 15,40
- Bagno 1	: mq. 4,90
- Guardaroba 1	: mq. 7,30
- Camera 2	: mq. 23,20
- Guardaroba 2	: mq. 4,20
- Bagno 2	: mq. 11,20
- Stireria	: mq. 14,60
- Studio	: mq. 13,50



- Disimpegno 1	: mq.	2,90
- Bagno 5	: mq.	3,70
- Cucina 2	: mq.	12,30
- W.C. 1	: mq.	3,00
- Salone	: mq.	70,30
- Disimpegno 2	: mq.	6,70
- Camera 3	: mq.	17,90
- Bagno 3	: mq.	3,80
- Camera 4	: mq.	16,40
- Bagno 4	: mq.	3,50
- Disimpegno 3	: mq.	6,50
- Bagno 6	: mq.	4,80
- Camera 5	: mq.	37,70
Totale Sup. Utile	: mq.	388,00

(calcolata al 100% ovvero $388,00 \times 100\% = \underline{\text{mq. 388,00}}$)

B – VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO

- Sala hobby	: mq.	111,80
- Disimpegno 4	: mq.	24,20
- Cantina 1	: mq.	12,50
- Cantina 2	: mq.	10,60
- Cantina 3	: mq.	18,70
- Corridoio 2	: mq.	9,00
- Locale 1	: mq.	19,70
- Locale 2	: mq.	15,10
- Cantina 4	: mq.	14,40
- W.C. 2	: mq.	3,50
- Disimpegno 5	: mq.	9,20
- Lavatoio	: mq.	9,20
- Cantina 5	: mq.	14,60
Totale Sup. Utile	: mq.	273,00

(calcolata al 50% perché comunicante, ovvero $273,00 \times 50\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 136,50}}$)



C – BALCONI, TERRAZZE E SIMILI

- Portico 1	: mq. 39,00
- Portico 2	: mq. 54,30
- Terrazzo	: mq. 22,60
- Chiostrina	: mq. 17,30
Totale Sup. Utile	: mq. 133,20

(calcolata al 30% fino a mq.25,00 e al 10% per la quota eccedente, ovvero $(25,00 \times 30\%) + (108,20 \times 10\%) =$ circa **mq. 18,30**)

D – AREA SCOPERTA O ASSIMILATA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

- Corte esclusiva	: mq. 2.680,00
Totale Sup. Utile	: mq. 2.680,00

(calcolata al 10%, fino a mq.388,00 e al 2% per la quota eccedente, ovvero $(388,00 \times 10\%) + (2.292,00 \times 2\%) =$ circa **mq. 84,60**)

E - VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DEI POSTI AUTO

- Autorimessa	: mq. 198,70
- Ripostiglio	: mq. 5,70
Totale Sup. Utile	: mq. 204,40

(calcolata al 50%, ovvero $204,40 \times 50\% =$ circa **mq. 102,20**)

F – INCIDENZA MURATURE

(calcolata al 20% di A+B+E, ovvero $626,70 \times 20\% =$ circa **mq. 125,30**)

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3 (arrotondata) = mq.855,00

Amministrazione “Consorzio Olgiata” – Da informazioni ricevute da amministrazione “Consorzio Olgiata” in data 03.04.2023 si rileva che le spese condominiali nei confronti del suddetto consorzio si aggirano mediamente si circa € 6.100,00 annuali. Si segnala che il condomino risulta in regola con i pagamenti a eccezione della prima rata del 2023 pari ad € 1.510,00. Si segnala inoltre che da Statuto Consorzio Olgiata l’acquirente rimane responsabile in solido con il dante causa per le quote consortili non pagate dell’anno in corso e del biennio precedente. Eventuali relativi debiti insoluti sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell’art.568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).



**Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche LOTTO 3
VILLINO, AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA**

Roma – Largo dell’Olgiate n.3-15, piano S1-1-T

Superficie commerciale: mq. 855,00

Superficie Utile coperta: mq. 388,00

Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: piano seminterrato, portici e corte esclusiva

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento urbana: suburbana (frazione “Olgiate”)
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (verde privato): presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente
Tipologia immobiliare prevalente: villino
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale:alto

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: villino monofamiliare
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1979
Epoca di ristrutturazione: sconosciuta
Numero piani: 2 fuori terra, 1 seminterrato
Cortili e spazi condominiali: assenti
Tipologia strutturale: mista
Rivestimento esterno: mattoni
Qualità rifiniture: discreto esterno
Stato di manutenzione: mediocre esterno
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assente
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assente
Impianti tecnologici condominiali (energia alternativa): assente
Impianti tecnologici condominiali (altro): assente



CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: S1-T-1

Numero interno: assente

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: locali cantina, autorimessa, portici, corte esclusiva, locale caldaia

Altezza interna prevalente: 2,80m

Numero servizi igienici: 8

Numero affacci: 4 esterni

Esposizione: nord-est, sud-est, sud-ovest e nord-ovest

Prospicienza: corte esclusiva

Panoramicità: assente

Luminosità: media

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: presente

Distribuzione spazi interni: normale

Qualità rifiniture: discreta

Materiali di rivestimento pavimenti: legno, resina di cemento, moquette e ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica e carta da parati

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni mediocri

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni mediocri

Impianti tecnologici (gas): presente al momento distaccato

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia in apposito locale

Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia in apposito locale e scaldabagno

Impianti tecnologici (condizionamento): presente

Stato di manutenzione: mediocre – da effettuare manutenzione ordinaria e da verificare impianti.

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Ogliata", Municipio XV – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore alto.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma scarsamente presenti.

Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 2.000 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola elementare a circa 3.000 metri, scuola media a circa 3.500 metri, ufficio postale a circa 3.800 metri



8° QUESITO - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili di cui trattasi risultano essere 5 unità immobiliari distinte suddivise in 3 compendi immobiliari, posizionati in zone diverse della città e già separati funzionalmente e catastalmente. I compendi immobiliari in oggetto si prestano naturalmente ad una divisione, poiché ognuno dotato dei relativi vani accessori, né peraltro risulta conveniente considerarli come unico lotto poiché ciò comporterebbe sicuramente una diminuzione della possibilità di acquisto di eventuali compratori. Pertanto i beni sono vendibili in n.3 lotti separati.

9° QUESITO - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del
canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

LOTTO 1 (PINCIANO):

All'atto del sopralluogo in data 12.01.2023 insieme al custode designato,
Avv. Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale (**Allegato
n.5**), si è riscontrata la presenza del Sig. , nato a
() il , debitore esecutato nonché proprietario della quota di
1/1 dell'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta
occupato dallo stesso e dalla moglie .
Non risulta alcun contratto di locazione.

LOTTO 2 (SETTECAMINI):

All'atto del sopralluogo in data 28.12.2022 insieme al custode designato,
Avv. Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale (**Allegato
n.5**), si è riscontrata la presenza del Sig. , nato a
() il , debitore esecutato nonché proprietario della quota di
1/1 dell'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta
occupato saltuariamente dallo stesso e dalla moglie .
Non risulta alcun contratto di locazione.

LOTTO 3 (OLGIATA):

All'atto del sopralluogo in data 15.12.2022 insieme al custode designato,
Avv. Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale (**Allegato
n.5**), si è riscontrata la presenza del Sig. , debitore esecutato
nonché proprietario della quota di 1/1 dell'immobile in oggetto e della
Sig.ra , locataria dell'immobile. Dalle dichiarazioni
rilasciate l'immobile risulta attualmente locato alla Sig. in
forza di contratto di locazione registrato in data 04.02.2015, antecedente la
data di trascrizione del pignoramento, tra , nato a
() il , codice fiscale come locatore e



la Sig.ra , nata a) il , codice fiscale
come conduttore. L'affitto aveva la durata di otto
anni a partire dal 20.12.2014 con termine 19.12.2022 con rinnovo di
ulteriori otto anni salvo disdetta da formalizzare almeno sei mesi prima
della scadenza (**Allegato n.5**). Pertanto allo stato attuale gli immobili
risultano locati almeno sino alla scadenza del contratto fissata il
19.12.2030. Di tale evenienza si terrà conto nel giudizio di stima mediante
opportuna decurtazione.

Il canone corrisposto, pari ad euro 2.600,00 mensili appare adeguato al
valore degli immobili, tenendo conto dello stato di degrado in cui si
trovano.

10° QUESITO - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli
artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza
di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a
carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al
medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù
pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-
bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

Dalla documentazione reperita ed esaminata presso gli Uffici, risulta che
gli immobili compresi nei lotti oggetto di perizia non sono sottoposti ad
alcuno dei vincoli sopra elencati. Come già evidenziato, l'acquirente è
tenuto al pagamento degli oneri condominiali degli eventuali debiti relativi
all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente (PINCIANO) o del
biennio precedente (OLGIATA)

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

11° QUESITO - determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta
indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto



riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nell'ottica di effettuare una corretta 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.

LOTTO 1 (PINCIANO):

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di UN APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano quinto e sesto e di UN AUTORIMESSA ad uso esclusivo posta al piano terra di una palazzina composta da sei piani fuori terra, ubicata nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore nord della città, quartiere "Pinciano".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agencia del Territorio Anno 2022 - Semestre 2 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche similari a



quelli 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 / PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO) – codice zona C3 il prezzo oscilla da 4.000,00 €/mq a 5.700,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 4.850,00 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (**Allegato n.10**) hanno rilevato nel mese di Maggio 2023 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona TRIESTE PINCIANO VIA GIOVANNI PAISIELLO il prezzo oscilla da 3.668,00 €/mq a 5.432,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 4.550,00 €/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 (**Allegato n.10**), e detratta una percentuale di stima del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = [(1.350.000/270) + (1.500.000/270) / 2] x 90% = 4.750,00 €/mq**

Valutazione del compendio immobiliare - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali 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'Agencia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 4.717,00 \text{ €/mq}$$

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



CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno – Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Discreto interno (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Attico con ascensore (+20%)

LUMINOSITA':

- Luminoso (+5%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna panoramica (+10%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $4.717,00 + 40\% =$ circa $6.604,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di $600,00$ mq fornisce il seguente valore:

€ $6.604,00 \times 600,00 =$ totale circa **Euro 3.962.000,00.**

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 proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro $3.962.000,00$.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 3.962.000,00 (euro tremilioninovecentosessantaduemila)

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente ai costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) relativamente al piano sesto pari ad € $2.000,00$ e di



regolarizzazione degli abusi riscontrati pari a € 3.000,00 per sanzioni, pratiche edilizie ed attività di un professionista. Avremo pertanto:

$(€ 3.962.000,00 - € 2.000,00 - € 3.000,00) = € 3.957.000,00$

VALORE VENALE LOTTO 1 = € 3.957.000,00

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

$€ 3.957.000,00 * 0.90 = \text{circa } € 3.561.000,00$

VALORE STIMATO DI MERCATO LOTTO 1 = € 3.561.000,00

LOTTO 2 (SETTECAMINI):

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di UNA PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ad uso abitazione posta al piano terra con cantina posta al piano seminterrato e di UNA CORTE PERTINENZIALE ad uso esclusivo di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, zona "Settecamini".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2022 - Semestre 2 (Allegato n.10), non hanno rilevato vendite di abitazioni in villini, pertanto si riportano i dati relativi alle vendite di Abitazioni alle quali vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / SETTECAMINI (VIA RUBELLIA) – codice zona E115 il prezzo oscilla da 1.400,00 €/mq a 2.050,00 €/mq di superficie



commerciale. Trattandosi di abitazione in villino si ritiene di applicare il valore massimo che è **VM1 = 2.050,00 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (**Allegato n.10**) hanno rilevato nel mese di Maggio 2023 quanto segue:

- per Villini in zona TIBURTINA SETTECAMINI VIA RUBELLIA il prezzo oscilla da 1.466,00 €/mq a 2.238,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 1.852,00 €/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, non ha prodotto alcun risultato.

Valutazione del compendio immobiliare - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali 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 (valore massimo), per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2) / 2 = \text{circa } 1.951,00 \text{ €/mq}$$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Buona (+5%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre interno (-10%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)



PIANO:

- Non rilevante per la tipologia in esame (0%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $1.951,00 + 5\% =$ circa 2.049,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di 339,00mq fornisce il seguente valore:

€ 2.049,00 x 339,00 = totale circa **Euro 695.000,00**.

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 proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro 695.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 695.000,00 (euro seicentonovantacinquemila)

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente ai costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A) pari ad € 2.000,00 e di regolarizzazione degli abusi riscontrati pari a € 4.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione ed € 4.000,00 per sanzioni, pratiche edilizie ed attività di un professionista. Avremo pertanto: $(€ 695.000,00 - € 2.000,00 - 4.000,00 - 4.000,00) = € 685.000,00$

VALORE VENALE LOTTO 2 = € 685.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della



garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore:

€ 685.000,00 * 0.90 = circa € 617.000,00

VALORE STIMATO DI MERCATO LOTTO 2 = € 617.000,00

LOTTO 3 (OLGIATA):

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di UN VILLINO MONOFAMILIARE ad uso abitazione posto al piano terra con numerosi vani accessori al piano seminterrato, di UN AMPIA AUTORIMESSA al piano seminterrato e di UNA CORTE PERTINENZIALE ad uso esclusivo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Olgiata".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agencia del Territorio Anno 2022 - Semestre 2 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Villini con caratteristiche similari a quelli oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari: :

- per Villini con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / OLGATA (LARGO DELL'OLGIATA) – codice zona E97 il prezzo oscilla da 2.250,00 €/mq a 3.300,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 2.775,00 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.10) hanno rilevato nel mese di Maggio 2023 quanto segue:

- per Villini in zona CASSIA OLGATA LARGO DELL'OLGIATA il prezzo oscilla da 2.279,00 €/mq a 3.493,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 2.886,00 €/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 (**Allegato n.10**), e detratta una percentuale di stima del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = [(2.500.000/830) + (1.750.000/750) + (1.420.000/950) / 3] x 90% = 2.052,00 €/mq**

Valutazione del compendio immobiliare - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali 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 (valore massimo), per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 2.571,00 \text{ €/mq}$$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Mediocre esterno (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre interno (-10%)

STATO LOCATIVO:

- Occupato (-20%)

PIANO:

- Non rilevante per la tipologia in esame (0%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)



RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.571,00 - 30\% =$ circa $1.800,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di $855,00\text{mq}$ fornisce il seguente valore:

€ $1.800,00 \times 855,00 =$ totale circa **Euro 1.539.000,00.**

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 proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro $1.539.000,00$.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 1.539.000,00 (euro unmilione cinquecentotrentanovemila)

VALORE VENALE LOTTO 3 = € 1.539.000,00

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

€ $1.539.000,00 * 0,90 =$ circa € $1.385.000,00$

VALORE STIMATO DI MERCATO LOTTO 3 = € 1.385.000,00



CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il più probabile valore reale di mercato da attribuire ai N.3 LOTTI SEPARATI risulti pari a:

LOTTO 1: quota di 1/1 del diritto di proprietà di compendio immobiliare in Viale Gioacchino Rossini n.26 costituito da APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E CANTINA:

LOTTO 1

Euro € 3.561.000,00 (euro tremilionicinquecentosessantunomila/00)

LOTTO 2: quota di 1/1 del diritto di proprietà di compendio immobiliare in Via Sabatino Gianni 101 costituito da PORZIONE DI VILLINO E CORTE ESCLUSIVA:

LOTTO 2

Euro € 617.000,00 (euro seicentodiciassettemila/00)

LOTTO 3: quota di 1/1 del diritto di proprietà di compendio immobiliare in Largo dell'Olgiata 3-15 costituito da VILLINO, AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA:

LOTTO 3

Euro € 1.385.000,00 (euro unmillionetrecentottantacinquemila/00)



FORMAZIONE LOTTO 1

Quota della piena proprietà di un APPARTAMENTO ad uso abitazione comprensivo di AUTORIMESSA E CANTINA, ubicato nel Comune di Roma, Viale Gioacchino Rossini n.26 (appartamento) e Viale Gioacchino Rossini n.30 (autorimessa e cantina), composto da:

APPARTAMENTO: posto al piano quinto e sesto e composto da ingresso, salone, soggiorno-pranzo, cucina, studio, pranzo, cucina, studio, 5 camere, 5 bagni, locali accessori e quattro ampi terrazzi;

AUTORIMESSA E CANTINA: poste al piano terra;

La superficie commerciale del compendio immobiliare è di 600,00mq.

LOTTO 1 - Intestazione catastale – Gli immobili risultano intestati in proprietà per la quota di 1/1 a, nato a) il, codice fiscale

.

LOTTO 1 - Dati catastali e confini – Gli immobili risultano censiti all’Agenzia delle Entrate dell’Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali.

Appartamento: Foglio 549, Particella 294, Sub 506, Zona Cens. 2, Categoria A/1, Classe 4, Consistenza 20 vani, Superficie Catastale Totale 580mq, Rendita Euro 11.775,22 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.26, Interno 10, Piano 5-6.

Confinante con vano scala condominiale, vano ascensore condominiale, chiostrina, vano scala di servizio, Viale Gioacchino Rossini e distacchi dagli altri lati, salvo altri e/o migliori confini (appartamento);

Autorimessa e cantina: Foglio 549, Particella 293, Sub 8 graffata Particella 294, sub 13, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 34mq, Superficie Catastale Totale 39mq, Rendita Euro 609,32 indirizzo Viale Gioacchino Rossini n.30, Piano T.

Confinante con stabile avente accesso da Viale Gioacchino Rossini n.32, autorimessa di proprietà o aventi causa e appartamento portiere, salvo altri e/o migliori confini.

APE – A cura dell’aggiudicatario per mancanza documentazione di base.

VALORE DEL LOTTO 1 pari ad € 3.561.000,00



FORMAZIONE LOTTO 2

Quota della piena proprietà di una PORZIONE DI VILLINO ad uso abitazione comprensivo di CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA E CANTINA (ad oggi non accessibile), ubicata nel Comune di Roma, Via Sabatino Gianni n.101, composto da:

PORZIONE DI VILLINO: posta al piano terra e composta da soggiorno, cucina-pranzo, 4 camere, 4 bagni e locali accessori;

CORTE ESCLUSIVA: ampia area a verde posta al piano terra;

CANTINA: posta al piano seminterrato (ad oggi non accessibile).

La superficie commerciale del compendio immobiliare è di 339,00mq.

LOTTO 2 - Intestazione catastale – L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 a, nato a) il, codice fiscale

.

LOTTO 2 - Dati catastali e confini – L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali.

Porzione di villino e corte esclusiva: Foglio 293, Particella 232, Sub 4 graffata Particella 286, Sub 2, Zona Cens. 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale Totale 318mq, Rendita Euro 2.019,35 indirizzo Via Sabatino Gianni n.101, piano S1-T.

Confinante nell'insieme con proprietà o aventi causa su due lati e proprietà

ANAS, salvo altri e/o migliori confini;

APE – A cura dell'aggiudicatario per mancanza documentazione di base.

VALORE DEL LOTTO 2 pari ad € 617.000,00



FORMAZIONE LOTTO 3

Quota della piena proprietà di un VILLINO ad uso abitazione comprensivo di AUTORIMESSA E CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA, ubicato nel Comune di Roma, Largo dell'Olgiate n.3-15, composto da:

VILLINO: posto al piano seminterrato, terra e primo e composto da ingresso, salone, soggiorno, studio, 2 cucine, 5 camere, 8 bagni, terrazzo, chiostrina e numerosi locali accessori;

AUTORIMESSA: posta al piano seminterrato;

CORTE ESCLUSIVA: ampia area a verde posta al piano terra.

La superficie commerciale del compendio immobiliare è di 855,00mq.

LOTTO 3 - Intestazione catastale – Gli immobili risultano intestati in proprietà per la quota di 1/1 a , nato a) il , codice fiscale

.

LOTTO 3 - Dati catastali e confini – Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali.

Villino e corte esclusiva: Foglio 37, Particella 345, Sub 1 graffata Sub 2, Zona Cens. 6, Categoria A/7, Classe 9, Consistenza 31 vani, Superficie Catastale Totale 916mq, Rendita Euro 10.246,51 indirizzo Largo dell'Olgiate n.3-15, piano S1-T-1;

Autorimessa: Foglio 37, Particella 345, Sub 3, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 241mq, Superficie Catastale Totale 241mq, Rendita Euro 609,88 indirizzo Largo dell'Olgiate n.3, piano S1.

Confinanti nell'insieme con strada di lottizzazione, proprietà o aventi causa e proprietà o aventi causa, salvo altri e/o migliori confini;

APE – A cura dell'aggiudicatario per mancanza documentazione di base.

VALORE LOTTO 3 pari ad € 1.385.000,00



Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Roma, lì 26 Maggio 2023

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Stefano Sarti



ALLEGATI

1. Verbale di nomina e giuramento;
2. Atto di precetto - Atto di pignoramento;
3. Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento -
Ispezione ipotecaria;
4. Atti di provenienza;
5. Verbali di sopralluogo;
6. Stralci di mappa – Planimetrie catastali - Visure storiche per immobile;
7. Planimetrie di rilievo - Documentazione fotografica;
8. Titoli edilizi abilitativi – Visure fascicoli;
9. Individuazione zona di P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità -
Piano Territoriale Paesistico Regionale;
10. Quotazioni Immobiliari – Comparabili;
11. Moduli per controllo documentazione Esperto Stimatore – Ricevute
invio Relazione Peritale.

