

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1124/2024 del R.G.E.

promossa da

PENELOPE SPV S.R.L.

Codice fiscale: 10973410961



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1124/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23



INCARICO

In data 10/01/2025, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 102, edificio B, scala B, interno 7, piano 1

DESCRIZIONE

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO – ROMA

Via Ernesto Nathan n.102, Edificio B, Scala B, Interno n.7, Piano 1
Superficie commerciale di vendita: mq.121,00
Superficie Utile coperta mq. 102,60
Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: periferia (quartiere XI "Portuense")
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: edificio multipiano
Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio
Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1970
Numero piani: 1 seminterrato - 6 fuori terra
Spazi condominiali: corte comune, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare
Portierato: presente comune ai 4 edifici
Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno
Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1



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

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: B
Scala: B
Piano: 1
Numero interno: 7
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze esistenti: n.1 balcone
Altezza interna prevalente: 3,00ml
Numero servizi igienici: n.1 bagno completo e n.1 locale doccia
Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno
Esposizione: ovest (principale)
Prospicienza: ovest (Via della Magliana Nuova)
Panoramicità: non presente
Luminosità: sufficiente
Cucina abitabile: presente
Ripostiglio: assente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: marmo resina e ceramica
Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente
Impianti tecnologici (elettrico): presente
Impianti tecnologici (gas): presente
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente
Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico
Impianti tecnologici (climatizzazione): assente
Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XI "Portuense", Municipio XI – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso treni regionali stazione "Villa Bonelli" a circa 650 metri.
Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 550 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 200 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 102, edificio B, scala B, interno 7, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in data 18/12/2024 (Allegato n.1);
Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 04/12/2024, ai nn. 148453/110216 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 28/01/2025 (Allegato n.9), si è riscontrata l'esistenza di precedente pignoramento immobiliare a favore di *** " trascritto a Roma in data 26/05/2017 ai nn*** di formalità, tuttavia da verifiche effettuate da custode giudiziario risultante estinto, ed inoltre che non risultava notificato avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori ipotecari, tuttavia notificato successivamente. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

La Sig.ra *** risulta vedova alla data di compravendita

CONFINI



L'appartamento scala B interno 7 è confinante con distacco su Via della Magliana Nuova, appartamento scala B interno 8, chiostrina, appartamento scala A interno 8, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,60 mq	119,02 mq	1	119,02 mq	3,00 m	1
Balcone	6,80 mq	6,80 mq	0,3	2,04 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				121,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

A - VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)

Ingresso: mq.10,80

Soggiorno - Pranzo: mq.22,70

Corridoio: mq.6,60

Cucina: mq.9,00

Studio: mq.8,80

Locale doccia: mq.2,60

Disimpegno: mq.4,60

Camera 1: mq.15,30

Camera 2: mq.16,50

Bagno: mq.5,70

Totale Superficie Utile: mq.102,60

(calcolata al 100% ovvero $102,60 \times 100\% = \text{mq.}102,60$)

B - BALCONI DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Balcone: mq.6,80

Totale Superficie Utile: mq.6,80

(calcolata al 30%, ovvero $6,80 \times 30\% = \text{circa mq. } 2,00$)

C - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 16% di A, ovvero $102,60 \times 16\% = \text{circa mq.}16,40$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.121,00



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	807	147	530	4	A2	3	6 vani	121 mq	1456,41 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Appartamento: Foglio 807, Particella 147, Sub 530, Zona Censuaria 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 121mq, Rendita Euro 1.456,41 indirizzo Via Ernesto Nathan n.102, Interno 7, Piano 1 (Allegato n.4).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5).

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO



Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Da segnalare sul lato Via della Magliana Nuova parziali distacchi di intonaco in particolare sui frontalini di alcuni balconi che necessiterebbero di lavori manutentivi.

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

Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in sufficienti condizioni. Da informazioni ricevute dall'occupante gli impianti di cui sopra sono funzionanti ed inoltre sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria per quanto riguarda il bagno e la cucina nel corso del 2015.

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi comunque la sostituzione degli infissi e dei serramenti in legno ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano il cortile interno in parte pavimentato ed in parte a verde con alberi ad alto fusto, comune ai quattro edifici (A-B-C-D), nonché l'androne, il vano scala, i locali tecnici e il lastrico solare comuni all'edificio (B) ed alla scala (B) di appartenenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XI "Portuense".

Fa parte di un complesso residenziale, con cortile interno di distribuzione, composto da quattro edifici di simile fattura. L'accesso principale al cortile comune avviene da Via Ernesto Nathan n.102. In particolare l'edificio che ricomprende l'appartamento di cui alla presente relazione risulta formato da sei piani fuori terra destinati ad abitazione ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa. L'edificio, contrassegnato dalla lettera B, è servito da diverse scale e la scala in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è la scala B. Vi si accede, come detto, da un cortile interno comune ai quattro edifici, di proprietà condominiale. La copertura del fabbricato è a lastrico solare. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1969.

La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La tamponatura esterna di tutti i piani è parzialmente rivestita in cortina di mattoni sul colore marrone chiaro a ricorsi orizzontali, parzialmente rivestita in elementi di pietra naturale sul colore bianco (sotto finestre) e parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore grigio (fasce marcapiano e frontalini balconi); i parapetti dei balconi sono parzialmente costituiti da elementi in metallo tinteggiati sul colore marrone e parzialmente costituiti da telai in metallo tinteggiati sul colore marrone, con specchiature in vetro retinato (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio



a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Da segnalare sul lato Via della Magliana Nuova parziali distacchi di intonaco in particolare sui frontalini di alcuni balconi che necessiterebbero di lavori manutentivi.

Come detto, l'accesso principale all'interno del complesso avviene da Via Ernesto Nathan n.102, attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile in metallo tinteggiati sul colore bianco, che danno accesso ad un cortile di proprietà comune ai quattro edifici (A-B-C-D), parzialmente pavimentato e parzialmente sistemato a verde con alberi ad alto fusto, e da questo, attraverso ulteriore cancello in metallo parzialmente vetrato, all'androne della scala B dell'edificio B, servito da un vano scala e da un ascensore, che a loro volta danno accesso alle singole unità immobiliari (Allegato n.5 – foto da n.03 e n.06). L'androne di ingresso presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in pannelli di legno sul colore ciliegio, parzialmente finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore marrone chiaro o ocra e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco e verde chiaro a motivi floreali nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore ocra; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità e presenta un parapetto centrale in metallo tinteggiato sul colore grigio scuro e marrone a motivi geometrici con corrimano integrato (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). Tutti i piani sono serviti da ascensore ad azionamento elettrico con trazione diretta del tipo a fune.

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

Appartamento uso abitazione – caratteristiche interne – L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al fabbricato B, scala B, piano primo, interno n.7, si compone di un ingresso che dà accesso ad un soggiorno-pranzo e ad un corridoio che a sua volta dà accesso ad una cucina, ad uno studio, ad un locale doccia e ad un ulteriore disimpegno. Attraverso il disimpegno è possibile accedere agli altri ambienti dell'appartamento ossia due camere ed un bagno. Dal soggiorno e dalla cucina è possibile accedere ad un balcone che affaccia su Via della Magliana Nuova.

La pavimentazione dell'ingresso è in piastrelle di marmo resina sul colore grigio con pezzature di vari formati sul colore bianco o grigio in varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in piastrelle di marmo resina sul colore grigio con pezzature di vari formati sul colore bianco o grigio in varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto in cartongesso è tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione del corridoio è in piastrelle di marmo resina sul colore rosso con pezzature di formato piccolo sul colore bianco o marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore marrone sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio nel medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18). La pavimentazione dello studio è in piastrelle di marmo resina sul colore rosso con pezzature di formato piccolo sul colore bianco o marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). La pavimentazione del locale doccia è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosa scuro sfumato nel formato piccolo quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore marrone chiaro sfumato con doppia cornice intermedia sul colore rosso 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.5 – foto n.21 e n.22). La pavimentazione del



disimpegno è in piastrelle di marmo resina sul colore rosso con pezzature di formato piccolo sul colore bianco o marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.23 e n.24). La pavimentazione della camera 1 è in piastrelle di marmo resina sul colore rosso con pezzature di formato piccolo sul colore bianco o marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.25 e n.26). La pavimentazione della camera 2 è in piastrelle di marmo resina sul colore rosso con pezzature di formato piccolo sul colore bianco o marrone chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.27 e n.28). La pavimentazione del bagno è in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio o rosa nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco con doppia cornice intermedia sul colore grigio nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.29 e n.30). La pavimentazione del balcone, accessibile dal soggiorno e dalla cucina, è in piastrelle di ceramica sul colore rosso nel formato piccolo rettangolare; il parapetto è parzialmente costituito da elementi in metallo tinte sul colore marrone e parzialmente costituito da telaio in metallo tinte sul colore marrone, con specchiature in vetro retinato (Allegato n.5 – foto n.31 e n.32).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3.00ml, ad eccezione del soggiorno-pranzo, controsoffittato, con altezza interna di circa 2.80ml.

Gli ambienti godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: ovest (principale) e est (secondario).

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno senza vetrocamera in tutti gli ambienti, presumibilmente originari del 1969, ad eccezione del soggiorno-pranzo, della cucina, del locale doccia e del bagno dove sono in alluminio con vetrocamera e guarnizioni di tenuta, da informazioni ricevute dall'occupante, installati nel 2015. I primi sono in mediocre stato di conservazione mentre i secondi sono in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC sul colore marrone chiaro, presumibilmente originari del 1969, in mediocre stato di conservazione.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato, al naturale sul colore noce scuro o tinte sul colore bianco, alcune parzialmente vetrate, in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti elettriche, idriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in sufficienti condizioni. Da informazioni ricevute dall'occupante gli impianti di cui sopra sono funzionanti ed inoltre sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria per quanto riguarda il bagno e la cucina nel corso del 2015.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato all'interno del locale doccia, da informazioni ricevute dall'occupante installato nel 2024. Non è presente impianto di condizionamento.

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è sufficiente. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi comunque la sostituzione degli infissi e dei serramenti in legno ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Daniella Magurno, come si evince dal relativo verbale in data 07/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra^{***}, legittima proprietaria, debitrice esecutata nonché terzo datore di ipoteca nel titolo esecutivo originario, e del figlio di quest'ultima, Sig.^{***}, mutuatario nel titolo esecutivo originario. Dalle dichiarazioni rilasciate dai suddetti



l'immobile risulta attualmente occupato dagli stessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 28/05/2025	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio TUCCARI Carlo Federico	30/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	24/01/1992	13861	11144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZE

1) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a *** per atto di compravendita notaio TUCCARI Federico di Roma (RM) del 30/12/1991, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 24/01/1992 ai nn.13861/11144 di formalità dalla società *** (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 15/11/2005
Reg. gen. 155524 - Reg. part. 47615
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 28.410,00
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
Contro***
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 07/11/2016
Reg. gen. 123465 - Reg. part. 21773
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 10.000,00
A favore di***
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 10/03/2017
Reg. gen. 26576 - Reg. part. 5121
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 15.000,00
A favore di***
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 11/04/2023
Reg. gen. 45206 - Reg. part. 6631
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 150.000,00
A favore di PENELOPE SPV S.R.L.
Contro***
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 02/04/2024
Reg. gen. 39197 - Reg. part. 5746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 60.000,00
A favore di PENELOPE SPV S.R.L.
Contro***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 26/05/2017
Reg. gen. 60995 - Reg. part. 40848
Quota: 1/1 proprietà
A favore di***
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 04/12/2024
Reg. gen. 148453 - Reg. part. 110216
Quota: 1/1 proprietà



A favore di PENELOPE SPV S.R.L.
Contro ***

FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca legale in data 15/11/2005 ai nn.155524/47615 di formalità dell'importo di € 28.410,00 a favore di "SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA", con sede in Roma (RM), codice fiscale 00884060526, contro ***

gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

2 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 07/11/2016 ai nn.123465/21773 di formalità dell'importo di € 10.000,00 a favore di ***

, sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

3 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 10/03/2017 ai nn.26576/5121 di formalità dell'importo di € 15.000,00 a favore di "C***",

sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

4 - Trascrizione di Pignoramento in data 26/05/2017 ai nn.60995/40848 di formalità, a favore di ***
***, sopra specificata,

gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

5 - Iscrizione di ipoteca in rinnovazione (formalità di riferimento n.10417 del 09/05/2003) in data 11/04/2023 ai nn.45206/6631 di formalità dell'importo di € 150.000,00 a favore di "PENELOPE SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, ***
***, sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

6 - Iscrizione di ipoteca in rinnovazione (formalità di riferimento n.8088 del 02/04/2004) in data 02/04/2024 ai nn.39197/5746 di formalità dell'importo di € 60.000,00 a favore di "PENELOPE SPV S.R.L.", sopra specificata, contro ***
***, sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;

7 - Trascrizione di Pignoramento in data 04/12/2024 ai nn.148453/110216 di formalità, a favore di "PENELOPE SPV S.R.L.", sopra specificata, contro ***
***, sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto.

Le formalità di cui sopra, riportate nel Certificato notarile agli atti in data 05/12/2024, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 07/05/2025 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 (Allegato n.6) - regolata dagli artt. 44-45-47 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 definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

Gli interventi dovranno tendere al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1) a determinate condizioni specifiche. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

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

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo – l'immobile ricade in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di Visuale (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Area urbanizzata del P.T.P.R. (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'Insediamento Contemporaneo – l'immobile ricade in zona Tessuto urbano (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XI "Portuense". L'immobile è compreso in un complesso immobiliare formato da quattro edifici che hanno accesso da Via Ernesto Nathan n.102. Tramite ampio cortile interno di distribuzione si accede all'edificio B, scala B, che ricomprende l'immobile in esame. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1969. Da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Archivio Progetti, il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1470 (protocollo n.13820/1967) rilasciata dal Comune di Roma il 22/08/1967 (Allegato n.7).

Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto in data 28/01/2025 è stata richiesta visura del progetto approvato di cui sopra per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede si sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro negativo per irreperibilità con relativa attestazione in data 12/04/2025 (Allegato n.7).



In virtù di tale circostanza si ritiene plausibile considerare la planimetria catastale di impianto del 1969 come planimetria di riferimento autorizzativa (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha avuto il Certificato di abitabilità n.616 rilasciato dal Comune di Roma in data 30/07/1970 (Allegato n.7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, non sono emerse particolari difformità.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna

Pratiche edilizie – Nessuna

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove non sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno senza vetrocamera in tutti gli ambienti, presumibilmente originari del 1969, ad eccezione del soggiorno-pranzo, della cucina, del locale doccia e del bagno dove sono in alluminio con vetrocamera e guarnizioni di tenuta, da informazioni ricevute dall'occupante, installati nel 2015. I primi sono in mediocre stato di conservazione mentre i secondi sono in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC sul colore marrone chiaro, presumibilmente originari del 1969, in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato all'interno del locale doccia, da informazioni ricevute dall'occupante installato nel 2024. Non è presente impianto di condizionamento.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 45cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Amministrazione Condominio VIA ERNESTO NATHAN 102 - La gestione del Supercondominio e del Condominio è al momento affidata ***

indirizzo di posta elettronica non certificata: ***

Malgrado le numerose richieste sia telefoniche che all'indirizzo di posta elettronica indicato l'amministrazione di cui sopra non ha mai risposto né fornito alcuna informazione relativamente alla caratura millesimale dell'immobile, alle spese condominiali, all'eventuale situazione debitoria dell'esecutato verso il condominio, all'eventuale presenza di ulteriori proprietà comuni condominiali oltre il cortile interno in parte pavimentato ed in parte a verde con alberi ad alto fusto, comune ai quattro edifici (A-B-C-D), nonché l'androne, il vano scala, i locali tecnici e il lastrico solare comuni all'edificio (B) ed alla scala (B) di appartenenza.

Dalle informazioni fornite dagli occupanti alla data di accesso il 07/03/2025, gli stessi risulterebbero in regola con il pagamento degli oneri condominiali dell'anno in corso ed in fase di pagamento con rateizzazione dei debiti pregressi degli anni precedenti.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere una abitazione di media superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 102, edificio B, scala B, interno 7, piano 1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Via Ernesto Nathan n.102, Edificio B, Scala B, Interno n.7, Piano 1 Superficie commerciale di vendita: mq.121,00 Superficie Utile coperta mq. 102,60 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferia (quartiere XI "Portuense") 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: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1970 Numero piani: 1 seminterrato - 6 fuori terra Spazi condominiali: corte comune, androne, vano



scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: presente comune ai 4 edifici Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: B Scala: B Piano: 1 Numero interno: 7 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: n.1 balcone Altezza interna prevalente: 3,00m Numero servizi igienici: n.1 bagno completo e n.1 locale doccia Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno Esposizione: ovest (principale) Prospicienza: ovest (Via della Magliana Nuova) Panoramicità: non presente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: marmo resina e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): assente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XI "Portuense", Municipio XI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso treni regionali stazione "Villa Bonelli" a circa 650 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 550 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 147, Sub. 530, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 237.000,00

STIMA DEL BENE

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

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

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE posto al piano primo di un fabbricato composto da sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XI "Portuense".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 2 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicato in zona Periferica / MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA) - codice zona D8 il prezzo oscilla da 1.900,00 €/mq a 2.700,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.300,00 €/mq

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

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA) il prezzo oscilla da 1.942,00 €/mq a 2.838,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.390,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i



cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 100m dall'immobile in esame, $VM3 = (230.000\text{€}/86\text{mq} + 260.000\text{€}/122\text{mq} + 240.000\text{€}/99\text{mq}) / 3 = VM3 = \text{circa } 2.410,00 \text{ €/mq}$

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

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

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

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Primo con ascensore (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno – Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Sufficiente – manutenzione ordinaria (-5%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Centralizzato con contabilizzatori (+2%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.367,00 - 8\% = \text{circa } 2.178,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 121,00 fornisce il seguente valore:

$$€ 2.178,00 \times 121,00 = \text{totale circa Euro } 263.500,00.$$

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 264.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

$$\text{VALORE STIMATO DI MERCATO} = € 263.500,00$$

a cui va sottratto l'importo precedentemente stimato relativamente al costo per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:

$$(€ 263.500,00 - € 500,00) = € 263.000,00$$



VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 263.000,00

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: € 263.000,00 * 0.90 = circa € 237.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 237.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 102, edificio B, scala B, interno 7, piano 1	121,06 mq	1.957,71 €/mq	€ 237.000,00	100,00%	€ 237.000,00
				Valore di stima:	€ 237.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sarti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica



- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi - Planimetria di impianto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 102, edificio B, scala B, interno 7, piano 1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via Ernesto Nathan n.102, Edificio B, Scala B, Interno n.7, Piano 1 Superficie commerciale di vendita: mq.121,00 Superficie Utile coperta mq. 102,60 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferia (quartiere XI “Portuense”) 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: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1970 Numero piani: 1 seminterrato - 6 fuori terra Spazi condominiali: corte comune, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: presente comune ai 4 edifici Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: B Scala: B Piano: 1 Numero interno: 7 Destinazione d’uso: abitazione Pertinenze esistenti: n.1 balcone Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno completo e n.1 locale doccia Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno Esposizione: ovest (principale) Prospicienza: ovest (Via della Magliana Nuova) Panoramicità: non presente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: marmo resina e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): assente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XI “Portuense”, Municipio XI – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso treni regionali stazione “Villa Bonelli” a circa 650 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall’immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 550 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 200 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 147, Sub. 530, Zc. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l’immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2 (Allegato n.6) – regolata dagli artt. 44-45-47 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 definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici. Gli interventi dovranno tendere al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1) a determinate condizioni specifiche. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo – l'immobile ricade in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di Visuale (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Area urbanizzata del P.T.P.R. (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'Insediamento Contemporaneo – l'immobile ricade in zona Tessuto urbano (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1124/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ernesto Nathan, 102, edificio B, scala B, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 147, Sub. 530, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	121,06 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Da segnalare sul lato Via della Magliana Nuova parziali distacchi di intonaco in particolare sui frontalini di alcuni balconi che necessiterebbero di lavori manutentivi. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in sufficienti condizioni. Da informazioni ricevute dall'occupante gli impianti di cui sopra sono funzionanti ed inoltre sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria per quanto riguarda il bagno e la cucina nel corso del 2015. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi comunque la sostituzione degli infissi e dei serramenti in legno ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO - ROMA Via Ernesto Nathan n.102, Edificio B, Scala B, Interno n.7, Piano 1 Superficie commerciale di vendita: mq.121,00 Superficie Utile coperta mq. 102,60 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.1 balcone CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferia (quartiere XI "Portuense") 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: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1970 Numero piani: 1 seminterrato - 6 fuori terra Spazi condominiali: corte comune, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: presente comune ai 4 edifici Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: B Scala: B Piano: 1 Numero interno: 7 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: n.1 balcone Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno completo e n.1 locale doccia Numero affacci: n.1 esterno e n.1 interno Esposizione: ovest (principale) Prospicienza: ovest (Via della Magliana Nuova) Panoramicità: non presente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: marmo resina e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): assente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XI "Portuense", Municipio XI - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso treni regionali stazione "Villa Bonelli" a circa 650 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 550 metri, scuola		



	elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 200 metri
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All’atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Daniella Magurno, come si evince dal relativo verbale in data 07/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza dell’*** ***, legittima proprietaria, debitrice esecutata nonché terzo datore di ipoteca nel titolo esecutivo originario, e del figlio di quest’ultima,***, mutuatario nel titolo esecutivo originario. Dalle dichiarazioni rilasciate dai suddetti l’immobile risulta attualmente occupato dagli stessi.

