

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 439/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 439/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24



INCARICO

In data 24/01/2025, 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 28/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bernardini Ramazzini, 89, edificio Unico, scala Unica, interno Assente, piano T-1

DESCRIZIONE

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

Via Bernardino Ramazzini n.89, Piano T-1

Superficie commerciale di vendita: mq.180,00

Superficie Utile coperta mq. 108,40

Non incluse nella Superficie Utile: n.1 terrazzo e n.1 corte esclusiva

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: periferica (quartiere XII "Gianicolense")

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

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

Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente

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: villino di livello medio/elevato

Destinazione prevalente piano seminterrato: assente

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: ante 1934

Numero piani: 2 fuori terra

Spazi condominiali: assenti

Portierato: assente

Tipologia strutturale: muratura portante, copertura con tetto a falde inclinate e orditura in legno

Rivestimento esterno: facciata mattoni pieni e intonaco effetto pietra naturale, copertura tegole laterizie

Qualità rifiniture: medio/elevato esterno

Stato di manutenzione: facciata sufficiente – copertura mediocre

Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti

Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti



Impianti condominiali (altro): assenti

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: T-1

Numero interno: assente

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: corte esclusiva

Altezza interna prevalente: 3,40ml

Numero servizi igienici: n.1 bagno e n.1 wc

Numero affacci: 4 esterni

Esposizione: nord, ovest, sud, est

Prospicienza: nord, ovest, sud (corte interna), est (Via Bernardino Ramazzini)

Panoramicità: assente

Luminosità: sufficiente

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: presente

Distribuzione spazi interni: sufficiente

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica, pietra naturale, graniglia di marmo

Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica

Impianto idrico - fognario: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto gas: assente

Impianto riscaldamento autonomo: parzialmente presente

Impianto acqua calda: presente

Impianto condizionamento: presente

Stato di manutenzione: mediocre

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XII "Gianicolense", Municipio XII – Roma Capitale.

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

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso stazione "Roma Trastevere" a circa 1800 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 250 metri, scuola elementare a circa 250 metri, scuola media a circa 250 metri, ufficio postale a circa 450 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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bernardini Ramazzini, 89, edificio Unico, scala Unica, interno Assente, piano T-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 14/05/2024 (Allegato n.1);

Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 07/05/2024, ai nn. 54134/41201 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 04/02/2025 (Allegato n.9), si è riscontrata l'esistenza di precedente pignoramento immobiliare a favore di "*****" trascritto a Roma in data 31/10/2022 al n.99680 di formalità, da verifiche effettuate da custode giudiziario estinto ed in attesa di cancellazione. 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:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero compendio immobiliare è confinante con Via Bernardino Ramazzini, proprietà Piazza Carlo Forlanini 10 e Via Bernardino Ramazzini 91 su tre lati, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	108,40 mq	166,10 mq	1	166,10 mq	3,40 m	T-1
Terrazzo	10,80 mq	10,80 mq	0,3	3,24 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva	108,30 mq	108,30 mq	0,1	10,83 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				180,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

A – VANI PRINCIPALI (VILLINO)

Ingresso: mq.9,50

Soggiorno: mq.17,40

Cucina: mq.23,80

Ripostiglio: mq.1,60

Vano scala e W.C: mq.14,10

Disimpegno: mq.2,40

Camera 1: mq.17,40

Camera 2: mq.17,00

Bagno: mq.5,20

Totale Superficie Utile: mq.108,40

Totale Superficie Lorda: mq.166,10

(calcolata al 100% ovvero $166,10 \times 100\% = \text{mq. } 166,10$)

B – TERRAZZO DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Terrazzo: mq.10,80

Totale Superficie Utile: mq.10,80

Totale Superficie Lorda: mq.10,80

(calcolata al 30% fino a 25,00mq, ovvero $10,80 \times 30\% = \text{mq. } 3,20$)

C – AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Corte: mq.108,30

Totale Superficie Utile: mq.108,30

Totale Superficie Lorda: mq.108,80

(calcolata al 10% fino a 166,10mq ovvero $108,30 \times 10\% = \text{circa mq. } 10,80$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.180,00



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	461	286	501	4	A7	6	6,5 vani	163 mq	1997,4 €	T-1	Part 288 Sub 502

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Villino: Foglio 461, Particella 286 Subalterno 501, graffato Particella 288 Subalterno 502, Zona Censuaria 4, Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 163 mq, Rendita Euro 1.997,40 indirizzo Via Bernardino Ramazzini n.89, Piano T-1 (Allegato n.4);

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

Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Infatti internamente, in corrispondenza della camera 1 al piano primo, risulta finestrato il vano di apertura su Via Bernardo Ramazzini, da planimetria catastale risultante tamponato con muratura. Si rileva come da planimetria catastale di impianto tale vano risultasse finestrato come rilevato in sopralluogo, potendosi ipotizzare un semplice errore di rappresentazione. Ad ogni modo tale variazione non ha modificato la parte esterna del fabbricato in quanto già predisposta per l’inserimento di una finestratura e non ha apportato variazioni di superfici calpestabili e volumetrie interne ed esterne.

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). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante



PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del villino sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente per quanto riguarda la facciata, mentre è apparentemente mediocre per quanto riguarda la copertura in quanto si sono rilevati segni di infiltrazione di acqua piovana nei soffitti al piano primo. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione villino è apparentemente mediocre. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria con sostituzione degli infissi e dei serramenti ed una revisione degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.

PARTI COMUNI

Non si segnalano proprietà comuni. Si evidenzia come faccia parte della proprietà il solo camminamento che circonda il fabbricato e non il piazzale antistante con accesso carrabile da Via Bernardino Ramazzini 91 oltre naturalmente la corte pertinenziale individuata nella planimetria catastale agli atti e come evidenziato in apposito elaborato (Allegato n.5). Da prevedersi apposita recinzione di confine con proprietà adiacente Piazza Carlo Forlanini 10 e Via Bernardino Ramazzini 91.

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

Villino - caratteristiche esterne: Il villino 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 XII "Gianicolense".

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da due piani fuori terra destinati ad abitazione. L'ingresso al fabbricato è da Via Bernardino Ramazzini n.89. Il fabbricato è stato terminato in data anteriore al 1939. La struttura del corpo di fabbrica è in muri portanti con solaio di copertura costituito da orditura in legno. La copertura è a falde inclinate rivestita da tegole in cotto, non praticabile.

La tamponatura esterna è in mattoni pieni faccia a vista sul colore rosso con basamento, fascia marcapiano, angolari e cornici finestre finiti ad intonaco effetto pietra naturale sul colore bianco. Il parapetto del terrazzo al piano primo è costituito da elementi a motivi geometrici in metallo tinteggiati sul colore nero. La copertura è costituita da tetto a falde inclinate con orditura in legno e rivestimento in tegole laterizie (Allegato n.5 – foto da n.01 a n.04).

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



sufficiente per quello che riguarda la facciata, mentre risulta apparentemente mediocre per quello che riguarda la copertura in quanto sono visibili segni di infiltrazione di acqua piovana nei soffitti al piano primo.

Villino – caratteristiche interne: L'ingresso al villino avviene attraverso un portone in legno tinteggiato sul colore verde su Via Bernardino Ramazzini n.89, che dà accesso direttamente all'unità abitativa composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, locale W.C. al piano terra e disimpegno, due camere, bagno, terrazzo al piano primo. I due piani sono collegati da ampio vano scala. Dall'ingresso, dal soggiorno e dalla cucina è possibile accedere ad un piccolo camminamento che circonda lo stabile e da questo ad un'ampia corte esclusiva sul lato sud della proprietà che costeggia Via Bernardino Ramazzini.

PIANO TERRA - La pavimentazione dell'ingresso è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso sfumato 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.05 e n.06). La pavimentazione del soggiorno è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore nero 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.09 e n.10). La pavimentazione del ripostiglio è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso sfumato nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11). La pavimentazione del locale W.C. è parzialmente in tasselli di ceramica sul colore bianco nel formato molto piccolo quadrato (mosaico) e parzialmente in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in tasselli di ceramica sul colore bianco nel formato molto piccolo quadrato (mosaico) e parzialmente in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.12). La pavimentazione del vano scala è in piastrelle di ceramica effetto cotto sul colore rosso sfumato 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 scala è rivestita in lastre di pietra naturale sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio chiaro mentre il parapetto e il corrimano sono costituiti da elementi metallici a montanti e correnti tinteggiati sul colore nero (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). Come evidenziato tramite piccolo camminamento che circonda lo stabile è possibile accedere ad un'ampia corte esclusiva sistemata a verde sul lato sud della proprietà, alla data del sopralluogo occupata da materiali di vario tipo (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16).

PIANO PRIMO – Tramite il vano scala di cui sopra è possibile accedere al piano primo. La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) sul colore bianco con inserti sul colore grigio, marrone e nero nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18). La pavimentazione della camera 1 è in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) sul colore bianco con inserti sul colore grigio, marrone e nero 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 della camera 2 è in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) sul colore bianco con inserti sul colore grigio, marrone e nero 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.21 e n.22). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato piccolo esagonale; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore verde chiaro nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.23 e n.24). Dal disimpegno e dalla camera 1 è possibile accedere ad un terrazzo scoperto. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) sul colore bianco con inserti sul



colore grigio, marrone e nero nel formato medio quadrato (Allegato n.5 – foto da n.25 a n.26).

Tutti gli ambienti del villino hanno un'altezza interna di 3.45ml al piano terra e di 3,40ml al piano primo e godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha quattro lati di esposizione a partire dal lato su strada ed in senso orario: est, sud, ovest e nord. Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno tinteggiato sul colore bianco senza vetrocamera, evidentemente datate, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in legno tinteggiato sul colore verde, evidentemente datate, in mediocre stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato sul colore bianco in mediocre stato di conservazione. Il villino risulta allacciato alle reti idriche, elettriche e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità se esistenti, a detta dell'occupante risultano funzionanti, anche se apparentemente in mediocre stato di manutenzione. Non è presente impianto di riscaldamento. A detta dell'occupante esiste predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo con i relativi radiatori visibili, ma non il collegamento ad apposita caldaia. La produzione di acqua calda avviene tramite apposito scaldabagno elettrico posizionato esternamente, in sufficienti condizioni e, a detta dell'occupante, funzionante. È presente inoltre impianto di condizionamento, costituito da n.1 split interno posizionato nella camera 1 con relativa unità esterna, a detta dell'occupante funzionante, anche se apparentemente in mediocre stato di manutenzione. Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è apparentemente mediocre. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria con la sostituzione di tutti gli infissi e i serramenti, nonché una revisione e/o rifacimento degli impianti idrici, elettrici e fognari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott. Fabrizio Ricciardi, come si evince dal relativo verbale in data 25/03/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. ***** e dalla sua famiglia, nella qualità di incaricato da debitore esecutato per la sicurezza e la gestione della villa principale e del complesso circostante in cui ricade il bene oggetto della procedura. Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta pertanto occupato dal suddetto e dalla sua famiglia nella situazione di terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2002 al 20/09/2005	S.C.I.P., con sede in Roma (RM), per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: 06825791004	Decreto ministeriale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/11/2002		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	28/09/2005		76951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2005 al 11/06/2013	*****, nata a ***** il *****, per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PACIFICO Carlo	20/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	28/09/2005	130020	76952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2013 al 30/05/2016	***** nato a ***** il ***** per 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLUCCI Alfonso	11/06/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	14/06/2013	59925	45150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2016 al 30/09/2025	***** *****, con sede in ***** per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLUCCI Alfonso	30/05/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	06/06/2016	63272	43079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., con sede in Roma (RM), codice fiscale 06825791004, per decreto ministeriale del 28/11/2002 e successive rettifiche, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 28/09/2005 al n.76951 di formalità, da I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE, con sede in Roma (RM), codice fiscale 80078750587, per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.1);

2) Successivamente l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a *****
***** , nata a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per atto di compravendita a rogito del notaio PACIFICO Carlo di Roma (RM) del 20/09/2005, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 28/09/2005 al n.776952 di formalità, da S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., sopra specificata, per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.1);

3) Successivamente l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a *****
***** , nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per atto di compravendita a rogito del notaio COLUCCI Alfonso di Roma (RM) del 11/06/2013, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 14/06/2013 al n.45150 di formalità, da ***** , sopra specificata, per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.1);

4) Ad oggi l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a *****
***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** , per atto di compravendita a rogito del notaio COLUCCI Alfonso di Roma (RM) del 30/05/2016, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 06/06/2016 al n.43079 di formalità, da ***** , sopra specificato, per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 05/07/2022
Reg. gen. 90134 - Reg. part. 18242
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 33.000,00
A favore di ***** (ad oggi *****)
Contro *****



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 31/10/2022

Reg. gen. 141362 - Reg. part. 99680

Quota: 1/1 proprietà

A favore di ***** (ad oggi *****)

Contro *****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 07/05/2024

Reg. gen. 54134 - Reg. part. 41201

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *****

Contro *****

FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 05/07/2022 al n.18242 di formalità a favore di "*****", con sede in "*****", codice fiscale "*****", ad oggi "*****", con sede in "*****", codice fiscale "*****", contro "*****", con sede in "*****", codice fiscale "*****", gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

2 - Trascrizione di Pignoramento in data 31/10/2022 al n.99680 di formalità, a favore di "*****", sopra specificata, contro "*****", sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;

3 - Trascrizione di Pignoramento in data 07/05/2024 al n.41201 di formalità, a favore di "*****", con sede in "*****", codice fiscale "*****", contro "*****", sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 30/09/2025 (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 storica - Edifici e complessi speciali - Edifici speciali di interesse storico-architettonico e monumentale - regolata dagli articoli 24-36-41 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6).

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 siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

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.

La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;



- b) Edifici o complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Per quanto riguarda in particolare gli Edifici o complessi speciali le modalità di intervento sono prevalentemente dirette, da attuarsi nel rispetto della disciplina di cui agli articoli da 25 a 42 delle NTA, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi".

Si intendono per Edifici e complessi speciali della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.

Gli Edifici e complessi speciali a loro volta si articolano in:

- a) CAM – Centro archeologico monumentale;
- b) C1 – Capisaldi architettonici e urbani;
- c) C2 – Ville storiche;
- d) C3 – Grandi attrezzature e impianti post-unitari;
- e) C4 – Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.

Sono Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale:

- a) le evidenze archeologico-monumentali e gli edifici e complessi speciali pre-novecenteschi, inglobati nei tessuti esistenti o in una condizione interstiziale rispetto ad essi o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'Agro romano, esternamente all'impianto urbano;
- b) gli edifici o complessi speciali contemporanei, spesso realizzati per assolvere a grandi funzioni e servizi pubblici, riconosciuti come elementi di qualità architettonica e urbana con carattere di autonomia ed eccezionalità rispetto ai tessuti nei quali si trovano inseriti.

Oltre agli interventi di MO, MS, RC, come definiti dall'articolo 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 Come definiti dall'articolo 36, commi 4 e 5 delle NTA (Allegato n.6).

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 - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – l'immobile ricade in zona aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6).

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

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

Da quanto sopra, ed in particolare dalla tavola Sistemi e Regole del PRG, l'area su cui sorge l'immobile in oggetto risulta pertanto sottoposta a particolare tutela e prescrizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Conformità edilizia: Il villino 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 XII "Gianicolense".



Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da due piani fuori terra destinati ad abitazione. L'ingresso al fabbricato è da Via Bernardino Ramazzini n.89. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente in data anteriore al 1934, prima dunque che fosse emanato il primo regolamento edilizio del Comune di Roma, nel quale per la prima volta era obbligatorio richiedere la licenza della commissione edilizia. Pertanto l'immobile può considerarsi legittimo anche se edificato senza alcuna autorizzazione. Come da atto di provenienza (Allegato n.2) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condono Edilizio risulta agli atti n.1 domanda di condono con richiedente I.N.P.S. relativa al fabbricato in oggetto in data 15/05/1995 con protocollo n.0/78883/0 per cambio di destinazione d'uso da alloggio del portiere a civile abitazione. Dalla documentazione reperita risultano pagati oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria. Successivamente, a causa del mancato rilascio della relativa concessione in sanatoria risulta istanza di sollecito per la definizione della pratica in oggetto con richiedente ***** , successivo proprietario, in data 08/05/2013 con protocollo n.33363 (Allegato n.7). Malgrado risultino pagati gli oneri richiesti e apparentemente non sussistano particolari motivi ostativi al rilascio della relativa concessione in sanatoria, si terrà conto della domanda di condono ancora in fase istruttoria e di eventuali ulteriori oneri per il rilascio della concessione in sanatoria di cui sopra mediante opportuno coefficiente riduttivo.

Per la verifica della conformità edilizia dell'immobile in oggetto si ritiene di fare riferimento alla planimetria catastale agli atti della domanda di condono di cui sopra fedele a quella attuale.

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Ovviamente, non essendo stata rilasciata a tutt'oggi concessione edilizia in sanatoria per l'immobile in oggetto, non risulta neanche rilasciato il relativo certificato di agibilità. Ad ogni modo il villino risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ovviamente dopo l'eventuale regolarizzazione urbanistico – edilizia di cui di seguito, nel rispetto della normativa vigente. La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva di diritti di segreteria e attività di un professionista abilitato per le verifiche di conformità, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 1.500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Opere interne eseguite senza titolo – Stante il mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria, relativa al villino in oggetto, si possono considerare le seguenti tipologie di abuso:

1. ABUSO 1 – Variazione della destinazione d'uso dell'immobile da alloggio del portiere a civile abitazione;
2. ABUSO 2 – Apertura di finestratura in corrispondenza della camera 1 al piano primo su Via Bernardino Ramazzini.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale agli atti poiché 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 domanda di sanatoria (oggi) sia all’epoca dell’abuso.

1. ABUSO 1 (PROBABILMENTE SANABILE) – Interventi con parziali difformità. Si ritiene probabilmente sanabile l’abuso relativo alla variazione della destinazione d’uso dell’immobile da alloggio del portiere a civile abitazione in quanto per l’abuso stesso è stata presentata n.1 domanda di condono ai sensi della Legge n.724/1994 in data 15/05/1995. Dalla visura degli elaborati relativi alla domanda di condono di cui sopra con protocollo n.0/78883/0 e nello specifico della planimetria catastale agli atti si è potuta constatare la sostanziale conformità tra la stessa e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Ad oggi, come già evidenziato, la pratica risulta ancora in fase istruttoria e non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo (concessione in sanatoria) né di diniego;

2. ABUSO 2 (SANABILE CON SANZIONE) – Interventi con parziali difformità. Si ritiene sanabile l’apertura di finestratura in corrispondenza della camera 1 al piano primo su Via Bernardino Ramazzini, in quanto tale modifica, realizzata mediante la demolizione parziale di tamponatura esistente, ha riportato l’immobile allo stato di fatto precedente, come da planimetria di impianto, senza peraltro modificare la parte esterna del fabbricato in quanto già predisposta per l’inserimento di una finestratura e non ha apportato variazioni di superfici calpestabili e volumetrie interne ed esterne.

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

1. ABUSO 1 – Ai fini della sanabilità dell’abuso relativo alla variazione della destinazione d’uso dell’immobile da alloggio del portiere a civile abitazione l’aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione edilizia in sanatoria entro 120 giorni dall’emissione del decreto di trasferimento facendo riferimento alla domanda di condono più volte menzionata, con protocollo n.0/78883/0 ed alla relativa normativa di riferimento. Tale termine è da intendersi prescrittivo per non incorrere nell’eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti. Malgrado si ritenga che l’abuso sia probabilmente sanabile si terrà conto nel giudizio di stima di eventuali ulteriori spese relative a oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria, nonché della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e dell’eventuale diniego alla domanda di cui sopra, mediante opportuno coefficiente riduttivo;

2. ABUSO 2 – Ai fini della sanabilità dell’abuso relativo all’apertura di finestratura in corrispondenza della camera 1 al piano primo su Via Bernardino Ramazzini mediante demolizione di tamponatura esistente, la pratica edilizia da presentare presso l’Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria, da presentare entro 120 giorni dall’emissione del decreto di trasferimento. Tale termine è da intendersi prescrittivo per non incorrere nell’eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti. Il costo della sanzione e dei diritti di segreteria applicata dal Comune di Roma è pari a circa € 1.500,00

L’attività di un professionista abilitato per la pratica relativa all’ABUSO 1 con l’accesso alla domanda di condono di cui sopra e la verifica delle successive fasi sino al rilascio della eventuale concessione edilizia in sanatoria, e successivamente per la pratica relativa all’ABUSO 2 con la redazione del rilievo degli immobili, la compilazione della domanda di cui sopra e degli allegati tecnici, può variare da € 1.000,00 ad € 2.000,00 al lordo delle imposte considerando la complessità di accesso agli atti e di lavorazioni, in particolare con riferimento alle domande di condono.

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

Certificazione energetica – L’immobile in esame è un villino 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 tinteggiato sul colore bianco senza vetrocamera, evidentemente datate, in mediocre



stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in legno tinteggiato sul colore verde, evidentemente datate, in mediocre stato di conservazione.

Non è presente impianto di riscaldamento. A detta dell'occupante esiste predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo con i relativi radiatori visibili, ma non il collegamento ad apposita caldaia. La produzione di acqua calda avviene tramite apposito scaldabagno elettrico posizionato esternamente, in sufficienti condizioni e, a detta dell'occupante, funzionante.

È presente inoltre impianto di condizionamento, costituito da n.1 split interno posizionato nella camera 1 con relativa unità esterna, a detta dell'occupante funzionante, anche se apparentemente in mediocre stato di manutenzione.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 45cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi non in linea con i parametri imposti dalla dall'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. Sarà cura dell'aggiudicatario l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di villino indipendente lo stesso non è suscettibile di vincoli od oneri condominiali in quanto non esistono parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere un villino di media superficie su due livelli comprensivo di corte pertinenziale esclusiva e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. 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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bernardini Ramazzini, 89, edificio Unico, scala Unica, interno Assente, piano T-1

Scheda sintetica riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO CON CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA – ROMA Via Bernardino Ramazzini n.89, Piano T-1 Superficie commerciale di vendita: mq.180,00 Superficie Utile coperta mq. 108,40 Non incluse nella Superficie Utile: n.1 terrazzo e n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferica (quartiere XII “Gianicolense”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente 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: villino di livello medio/elevato Destinazione prevalente piano seminterrato: assente Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: ante 1934 Numero piani: 2 fuori terra Spazi condominiali: assenti Portierato: assente Tipologia strutturale: muratura portante, copertura con tetto a falde inclinate e orditura in legno Rivestimento esterno: facciata mattoni pieni e intonaco effetto pietra naturale, copertura tegole laterizie Qualità rifiniture: medio/elevato esterno Stato di manutenzione: facciata sufficiente – copertura mediocre Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE Piano: T-1 Numero interno: assente Destinazione d’uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva Altezza interna prevalente: 3,40ml Numero servizi igienici: n.1 bagno e n.1 wc Numero affacci: 4 esterni Esposizione: nord, ovest, sud, est Prospicienza: nord, ovest, sud (corte interna), est (Via Bernardino Ramazzini) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica, pietra naturale, graniglia di marmo Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianto idrico - fognario: presente Impianto elettrico: presente Impianto gas: assente Impianto riscaldamento autonomo: parzialmente presente Impianto acqua calda: presente Impianto condizionamento: presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XII “Gianicolense”, Municipio XII – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso stazione “Roma Trastevere” a circa 1800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall’immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 250 metri, scuola elementare a circa 250 metri, scuola media a circa 250 metri, ufficio postale a circa 450 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 461, Part. 286, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A7, Graffato Part 288 Sub 502

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

Valore di stima del bene: € 630.000,00

STIMA DEL BENE

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

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

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 VILLINO USO ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA posto al piano terra e primo di un fabbricato unifamiliare composto da due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città,



internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XII "Gianicolense".

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, non hanno rilevato valori medi unitari per la tipologia residenziale villino in oggetto.

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Settembre 2025 quanto segue:

- per Ville e Villini in zona COLLI PORTUENSI – (PIAZZALE EUGENIO MORELLI) il prezzo oscilla da 2.388,00 €/mq a 3.538,00 €/mq di superficie commerciale. Data la tipologia di pregio e l'unicità dell'immobile in oggetto si ritiene opportuno applicare il valore massimo è VM1 = 3.538,00 €/mq

Non è stato possibile, data la particolarità della tipologia immobiliare in oggetto, verificare 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, per via della mancanza di dati. Tuttavia si è rilevato un annuncio di vendita per la tipologia residenziale villino in oggetto nelle vicinanze di quello in oggetto che riporta una richiesta di € 3.000.000,00 per una superficie commerciale di mq 574,00 (Allegato n.8). Avremo pertanto VM2 = $(3.000.000/574mq) = 5.226,00 \text{ €/mq}$ che, con una riduzione di circa il 10% per una normale trattativa tra le parti, porterebbe a VM2 = circa 4.704,00 €/mq

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

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 le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2) / 2 = \text{circa } 4.121,00 \text{ €/mq}$$

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Buona (+10%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Ininfluenza per la tipologia in esame (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Mediocre esterno (-10%) – Mediocre interno (-10%)

LUMINOSITA':

- Luminoso (+5%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Assente (-5%)

PARTI COMUNI:



- Nulla di rilevante (+0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $4.121,00 - 5\% = \text{circa } 3.915,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 180,00 fornisce il seguente valore:

$\text{€ } 3.915,00 \times 180,00 = \text{totale circa Euro } 705.000,00$.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 705.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 705.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la per la regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 1.500,00 per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), € 3.000,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista ed € 500,00 per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:

$(\text{€ } 705.000,00 - 1.500,00 - 3.000,00 - 500,00) = \text{€ } 700.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 700.000,00

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 in particolare per la domanda di condono ancora in fase istruttoria, si ottiene il seguente valore: $\text{€ } 700.000,00 - 10\% = \text{circa € } 630.000,00$

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 630.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Bernardini Ramazzini, 89, edificio Unico, scala Unica, interno Assente, piano T-1	180,17 mq	3.496,70 €/mq	€ 630.000,00	100,00%	€ 630.000,00
Valore di stima:					€ 630.000,00

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 03/12/2025

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 sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visure storiche 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 - Domanda di condono
- ✓ 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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bernardini Ramazzini, 89, edificio Unico, scala Unica, interno Assente, piano T-1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO CON CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA – ROMA Via Bernardino Ramazzini n.89, Piano T-1 Superficie commerciale di vendita: mq.180,00 Superficie Utile coperta mq. 108,40 Non incluse nella Superficie Utile: n.1 terrazzo e n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferica (quartiere XII “Gianicolense”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente 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: villino di livello medio/elevato Destinazione prevalente piano seminterrato: assente Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: ante 1934 Numero piani: 2 fuori terra Spazi condominiali: assenti Portierato: assente Tipologia strutturale: muratura portante, copertura con tetto a falde inclinate e orditura in legno Rivestimento esterno: facciata mattoni pieni e intonaco effetto pietra naturale, copertura tegole laterizie Qualità rifiniture: medio/elevato esterno Stato di manutenzione: facciata sufficiente – copertura mediocre Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE Piano: T-1 Numero interno: assente Destinazione d’uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva Altezza interna prevalente: 3,40ml Numero servizi igienici: n.1 bagno e n.1 wc Numero affacci: 4 esterni Esposizione: nord, ovest, sud, est Prospicienza: nord, ovest, sud (corte interna), est (Via Bernardino Ramazzini) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica, pietra naturale, graniglia di marmo Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianto idrico - fognario: presente Impianto elettrico: presente Impianto gas: assente Impianto riscaldamento autonomo: parzialmente presente Impianto acqua calda: presente Impianto condizionamento: presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XII “Gianicolense”, Municipio XII – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso stazione “Roma Trastevere” a circa 1800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall’immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 250 metri, scuola elementare a circa 250 metri, scuola media a circa 250 metri, ufficio postale a circa 450 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 461, Part. 286, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A7, Graffato Part 288 Sub 502

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 storica – Edifici e complessi speciali – Edifici speciali di interesse storico-architettonico e monumentale – regolata dagli articoli 24-36-41 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6). 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 siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. 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. La Città storica si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Edifici o complessi speciali; c) Spazi aperti; d) Ambiti di valorizzazione. Per quanto riguarda in particolare gli Edifici o complessi speciali le modalità di intervento sono prevalentemente dirette, da attuarsi nel rispetto della disciplina di cui agli articoli da 25 a 42 delle NTA, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Si intendono per Edifici e complessi speciali della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale. Gli Edifici e complessi speciali a loro volta si articolano in: a) CAM – Centro archeologico monumentale; b) C1 – Capisaldi architettonici e urbani; c) C2 – Ville storiche; d) C3 – Grandi attrezzature e impianti post-unitari; e) C4 – Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale. Sono Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale: a) le evidenze archeologico-monumentali e gli edifici e complessi speciali pre-novecenteschi, inglobati nei tessuti esistenti o in una condizione interstiziale rispetto ad essi o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'Agro romano, esternamente all'impianto urbano; b) gli edifici o complessi speciali contemporanei, spesso realizzato per assolvere a grandi funzioni e servizi pubblici, riconosciuti come elementi di qualità architettonica e urbana con carattere di autonomia ed eccezionalità rispetto ai tessuti nei quali si trovano inseriti. Oltre agli interventi di MO, MS, RC, come definiti dall'articolo 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 Come definiti dall'articolo 36, commi 4 e 5 delle NTA (Allegato n.6). 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 - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona aree urbanizzate del PTPR (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6). Da quanto sopra, ed in particolare dalla tavola Sistemi e Regole del PRG, l'area su cui sorge l'immobile in oggetto risulta pertanto sottoposta a particolare tutela e prescrizioni.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 439/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bernardini Ramazzini, 89, edificio Unico, scala Unica, interno Assente, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 461, Part. 286, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A7, Graffato Part 288 Sub 502	Superficie	180,17 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del villino sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente per quanto riguarda la facciata, mentre è apparentemente mediocre per quanto riguarda la copertura in quanto si sono rilevati segni di infiltrazione di acqua piovana nei soffitti al piano primo. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio/elevato a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione villino è apparentemente mediocre. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria con sostituzione degli infissi e dei serramenti ed una revisione degli impianti idrici, elettrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO CON CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA - ROMA Via Bernardino Ramazzini n.89, Piano T-1 Superficie commerciale di vendita: mq.180,00 Superficie Utile coperta mq. 108,40 Non incluse nella Superficie Utile: n.1 terrazzo e n.1 corte esclusiva CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: periferica (quartiere XII "Gianicolense") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente 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: villino di livello medio/elevato Destinazione prevalente piano seminterrato: assente Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: ante 1934 Numero piani: 2 fuori terra Spazi condominiali: assenti Portierato: assente Tipologia strutturale: muratura portante, copertura con tetto a falde inclinate e orditura in legno Rivestimento esterno: facciata mattoni pieni e intonaco effetto pietra naturale, copertura tegole laterizie Qualità rifiniture: medio/elevato esterno Stato di manutenzione: facciata sufficiente - copertura mediocre Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assenti Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti Impianti condominiali (altro): assenti CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: T-1 Numero interno: assente Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva Altezza interna prevalente: 3,40ml Numero servizi igienici: n.1 bagno e n.1 wc Numero affacci: 4 esterni Esposizione: nord, ovest, sud, est Prospicienza: nord, ovest, sud (corte interna), est (Via Bernardino Ramazzini) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica, pietra naturale, graniglia di marmo Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianto idrico - fognario: presente Impianto elettrico: presente Impianto gas: assente Impianto riscaldamento autonomo: parzialmente presente Impianto acqua calda: presente Impianto condizionamento: presente Stato di manutenzione: mediocre CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere XII "Gianicolense", Municipio XII - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso stazione "Roma Trastevere" a circa 1800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 550 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 250 metri, scuola elementare a circa 250 metri, scuola media a circa 250 metri, ufficio postale a circa 450 metri		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

