TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1228/2024 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV S.R.L.
Codice fiscale: 05045600268

***

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

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 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 16
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1228/2024 del R.G.E. 23
Lotto Unico 23

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

INCARICO

In data 19/08/2025, 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 04/09/2025 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 del Fosso di Tor Pagnotta 77, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO – ROMA

Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77
Superficie commerciale di vendita: mq.154,00
Superficie Utile coperta mq. 120,90
Non incluse nella Superficie Utile: n.4 balconi

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:
Zona di collocamento: suburbana (zona “Castel di Leva”)
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente
Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: popolare

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO
Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare
Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa e/o cantina
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1974 circa
Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra
Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici
Portierato: assente
Tipologia strutturale: mista muratura-cemento armato, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: intonaco civile
Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno
Stato di manutenzione: mediocre esterno – sufficiente interno
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente

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

Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente
Impianti condominiali (altro): assente

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
Piano: 1
Numero interno: 2
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze: assenti
Altezza interna prevalente: 2,95ml
Numero servizi igienici: n.2 bagni
Numero affacci: 4 esterni
Esposizione: ovest, nord, est, sud
Prospicienza: ovest (campagna), nord e sud (edifici adiacenti) – est (strada)
Panoramicità: presente
Luminosità: buona
Cucina abitabile: presente
Ripostiglio: presente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica
Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente
Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti
Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA
Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Castel di Leva", Municipio IX – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di livello popolare e contesto socio - economico di livello popolare.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO B fermata "Laurentina" a circa 5.800 metri.
Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 2.800 metri, scuola elementare a circa 2.800 metri, scuola media a circa 2.800 metri, ufficio postale a circa 2.300 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Tor Pagnotta 77, edificio Unico, scala Unica, interno 2, 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 in data 30/01/2025 (Allegato n.1);
Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 27/12/2024, ai nn. 161213/119926 di formalità (Allegato n.1).
MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE
Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 25/09/2025 (Allegato n.9), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

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

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

- *** (Proprietà 1/1)

La Sig.ra*** risulta libera.

CONFINI

L'immobile è confinante con distacco verso particella 7118, distacco verso particella 1253, vano scala e distacco su Via del Fosso di Tor Pagnotta, distacco verso particella 6397, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

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

Abitazione	120,90 mq	146,20 mq	1	146,20 mq	2,95 m	1
Balconi	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	2,95 m	1
Balconi	1,00 mq	1,00 mq	0,1	0,10 mq	2,95 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**153,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**153,80 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)
Soggiorno - pranzo: mq.42,40
Disimpegno 1: mq.3,20
Camera 1: mq.21,30
Camera 2: mq.11,60
Guardaroba: mq.4,00
Bagno 1: mq.6,10
Disimpegno 2: mq.2,10
Ripostiglio: mq.3,90
Camera 3: mq.10,90
Cucina: mq.12,10
Bagno 2: mq.3,30
Totale Superficie Utile: mq.120,90
Totale Superficie Lorda: mq.146,20
(calcolata al 100% ovvero 146,20x100% = mq.146,20)
B – BALCONI DI PERTINENZA ESCLUSIVA COMUNICANTI
Balcone 1: mq.11,10
Balcone 2: mq.6,10
Balcone 3: mq.4,50
Balcone 4: mq.4,30
Totale Superficie Utile: mq.26,00
Totale Superficie Lorda: mq.26,00
(calcolata al 30% fino a 25,00mq e al 10% per la quota eccedente, ovvero (25,00x30%) + (1x10%) = mq.7,60)

SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.154,00

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	1254	2	6	A7	4	6,5 vani	154 mq	973,52 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:
Appartamento: Foglio 889, Particella 1254, Subalterno 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 154mq, Rendita Euro 973,52 indirizzo Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77, Interno 2, Piano 1 (Allegato n.4);
L'immobile risulta regolarmente accatastati. 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 2, è stato creato un locale guardaroba. Tale modifica, realizzata mediante la costruzione di una tramezzatura non portante, non ha apportato variazioni di superficie e di volumetria interna né delle parti esterne del fabbricato.
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

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

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto compaiono segni di distacco di intonaco in facciata in particolare in corrispondenza dei balconi.
Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Pertanto il fabbricato necessita di lavori manutentivi in particolare per quanto riguarda le finiture esterne.
Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento 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 e, da informazioni ricevute, funzionanti. Si segnala infiltrazione di acqua dall'appartamento del piano superiore in corrispondenza del disimpegno antistante la cucina. Pertanto l'appartamento necessita di lavori manutentivi e di una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

PARTI COMUNI

Si segnalano fra le proprietà comuni l'androne e il vano scala.

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: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Castel di Leva".
Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra con il piano seminterrato destinato ad autorimessa ed i piani superiori destinati ad abitazioni. L'ingresso al fabbricato è da Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1974. La struttura del corpo di fabbrica è mista in muratura di blocchetti di tufo e strutture complementari in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a tetto non praticabile.
La tamponatura esterna è finita ad intonaco tinteggiato sul colore giallo ocra. I parapetti dei balconi sono costituiti da elementi a montanti e correnti prefabbricati in metallo tinteggiati sul colore marrone (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).
Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto compaiono segni di distacco di intonaco in facciata in particolare in corrispondenza dei balconi.
L'ingresso pedonale al fabbricato avviene attraverso un portoncino in metallo tinteggiato sul colore marrone su Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77, che dà accesso ad un vialetto e ad un ulteriore portoncino in alluminio anodizzato parzialmente vetrato, che a sua volta dà accesso all'androne e al vano scala comuni (Allegato n.5 – foto n.03 e n.04). L'androne, di modeste dimensioni, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto graniglia sul colore bianco, grigio e marrone nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo ocra; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.05). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto

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

graniglia sul colore bianco, grigio e marrone nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo ocra; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di ceramica effetto graniglia sul colore bianco, grigio e marrone e presenta un parapetto centrale costituito da elementi a montanti e correnti prefabbricati in alluminio anodizzato (Allegato n.5 – foto n.06). Non è presente ascensore.
Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è apparentemente sufficiente.

Appartamento: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano primo del fabbricato, interno n.2, si compone di: soggiorno - pranzo, cucina, tre camere, due bagni, due locali accessori e quattro balconi.
La pavimentazione del soggiorno - pranzo è in piastrelle di ceramica effetto sfumato sul colore marrone 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 del disimpegno 1 è in piastrelle di ceramica effetto sfumato sul colore marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione della camera 1 è in legno (parquet) sul colore marrone chiaro a listelli nel formato piccolo rettangolare allungato montati a spina di pesce; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore grigio o azzurro effetto spatolato; Il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). La pavimentazione della camera 2 è in laminato effetto legno sul colore marrone chiaro; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore azzurro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco ad effetto spugnato sul colore azzurro (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione del locale guardaroba è in laminato effetto legno sul colore marrone chiaro; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione del bagno 1 è in piastrelle di ceramica effetto maculato sul colore marrone di varie tonalità a motivi geometrici e floreali sul colore verde nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto maculato sul colore marrone di varie tonalità a motivi geometrici nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione del disimpegno 2 è in piastrelle di ceramica effetto sfumato sul colore marrone nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione della camera 3 è in piastrelle di ceramica effetto maculato sul colore rosso di varie tonalità a motivi geometrici sul colore verde 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 maculato sul colore rosso di varie tonalità nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto sfumato sul colore rosa 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.17 e n.18). La pavimentazione del bagno 2 è in piastrelle di ceramica sul colore blu nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco alcune a motivi floreali sul colore azzurro o blu nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). Dal soggiorno – pranzo, dalla camera 1, dalla camera 3 e dalla cucina è possibile accedere a quattro balconi, tutti con affaccio esterno, di cui quello della camera 1 con vista panoramica. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di ceramica sul colore rosso nel formato piccolo rettangolare; il parapetto è costituito da una struttura a montanti e traversi in metallo prefabbricata tinteggiata sul colore marrone (Allegato n.5 – foto da n.21 e n.24).

Tutti gli ambienti dell'appartamento un'altezza interna di 2.95ml e godono di un discreto livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha quattro lati di esposizione: ovest, nord, est e sud.
Gli infissi e i serramenti delle finestrature esistenti sono in pvc effetto legno con vetrocamera, da informazioni ricevute installati nel 2023, in buono stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore marrone, da informazioni ricevute originarie del 1974, in mediocre stato di

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

conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato naturale in sufficiente stato di conservazione.
Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici ed elettrici, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, da informazioni ricevute risultano in sufficienti condizioni e funzionanti.
Da informazioni ricevute è presente caldaia centralizzata per il riscaldamento attualmente in disuso. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia murale a gas posizionata esternamente nel balcone della cucina, da informazioni ricevute sostituita nel 2023, in sufficienti condizioni e funzionante.
Inoltre è presente impianto di condizionamento, costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno – pranzo con n.1 unità esterna posizionata nel balcone adiacente, da informazioni ricevute installato nel 2015, in sufficienti condizioni e funzionante.
Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento 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 e, da informazioni ricevute, funzionanti. Si segnala infiltrazione di acqua dall'appartamento del piano superiore in corrispondenza del disimpegno antistante la cucina. Pertanto l'appartamento necessita di lavori manutentivi e di una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dei sopralluoghi insieme al custode designato, Dott. Giampaolo Gatti, come si evince dai relativi verbali in data 12/12/2025 e 18/02/2026 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. *** *** e della Sig.ra *** . Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta abitato dal Sig. *** e dal figlio minore avuto dalla ex compagna esecutata Sig.ra *** *** con la quale non è stato contratto matrimonio né unione civile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/09/1983** al **07/05/2015**	***	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FEBOALTEA Fabrizio	21/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma	24/09/1983		48362
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Dal **07/08/2015** al **26/02/2026**	***	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SACCHETTI Andrea	07/08/2015		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma	26/08/2015		66113
		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 intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà a *** , per atto di compravendita a rogito del notaio FENOALTEA Fabrizio di Roma (RM) del 21/09/1983, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 24/09/1983 al n.48362 di formalità, per la quota di 1/1 della piena proprietà (Allegato n.1);
2) Ad oggi l'immobile in oggetto risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a *** *** , codice fiscale *** per atto di compravendita a rogito del notaio SACHETTI Andrea di Roma (RM) del 07/08/2015, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 26/08/2015 al n.66113 di formalità, da *** , sopra specificata, 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 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma il 26/08/2015
  Reg. gen. 90014 - Reg. part. 14782

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

Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.
Contro ***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 27/12/2024
  Reg. gen. 161213 - Reg. part. 119926
  Quota: 1/1
  A favore di ISEO SPV S.R.L.
  Contro Da ***

FORMALITA'
1 – Iscrizione di ipoteca volontaria in data 26/08/2015 ai nn.90014/14782 di formalità a favore di "BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 03910420961, contro ***

gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto;
2 - Trascrizione di Pignoramento in data 27/12/2024 ai nn.161213/119926 di formalità, a favore di "ISEO SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05045600268, contro *** ,
sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili 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 26/02/2026 (Allegato n.1).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO
Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita – regolata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6).
Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare le esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.
Gli interventi sono finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art.19, e a facilitare l'attuazione perequativa.
La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:
a) Ambiti di trasformazione ordinaria;
b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
c) Ambiti per i Programmi integrati.
Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, resi esecutivi prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Alle aree

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

interessate si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
Gli immobili in oggetto sono ricompresi nel territorio del Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.47/O "Poggetto" e sono individuati nella "zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici" regolata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (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 e in zona Piani attuativi con valenza paesistica (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – l'immobile ricade in zona Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) e 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 accolta – parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.6).
Da quanto sopra, ed in particolare dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'area su cui sorge l'immobile in oggetto risulta pertanto sottoposta a vincolo paesaggistico, come riportato nell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'
Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Castel di Leva".
L'immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso principale da Via del Fosso di Torrenova n.77. Il fabbricato è stato terminato, come da domanda di condono, presumibilmente nel 1974 in assenza di titolo edilizio abilitativo. 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 relativa all'appartamento in oggetto con protocollo n.87/118014/2 (Allegato n.7). Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio per l'appartamento in oggetto, si rileva come, a giudizio dello scrivente, non dovrebbero sussistere particolari motivi ostativi al rilascio della relativa Concessione in Sanatoria stante la sostanziale conformità tra quanto riportato nella Domanda di Condono e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Ad ogni modo si terrà conto della Domanda di Condono ancora in fase istruttoria e di eventuali ulteriori oneri per il rilascio della Concessione in Sanatoria finale mediante opportuno coefficiente riduttivo.

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 l'appartamento 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

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

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 € 1.000,00 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 all'appartamento interno 2 in oggetto, si possono considerare le seguenti tipologie di abuso:
1. ABUSO 1 – Costruzione dell'unità immobiliare in assenza di titolo edilizio abilitativo;
2. ABUSO 2 - Modificazione della distribuzione degli spazi interni in particolare per quanto riguarda la camera 2, dove è stato creato un locale guardaroba. Tale modifica, realizzata mediante la costruzione di una tramezzatura non portante, non ha apportato variazioni di superficie e di volumetria interna né delle parti esterne del fabbricato.

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 in assenza di permesso di costruire o in totale difformità. Si ritiene probabilmente sanabile l'abuso relativo alla costruzione dell'unità immobiliare in oggetto in assenza di titolo edilizio abilitativo in quanto per l'abuso è stata presentata n.1 Domanda di Condono ai sensi della Legge n.47/1985 in data 21/05/1987. Dalla visura degli elaborati relativi alla Domanda di Condono di cui sopra con protocollo n.87/118014/2 e nello specifico della planimetria di progetto si è potuta constatare la sostanziale conformità tra gli stessi e quanto rilevato in sede di sopralluogo per quanto riguarda l'appartamento. Ad oggi, come già evidenziato, la pratica risulta ancora in fase istruttoria e non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo (Concessione Edilizia in Sanatoria) né di diniego;
2. ABUSO 2 (SANABILE CON SANZIONE) – Intervento con parziali difformità. Relativamente alla modificazione della distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la costruzione di una tramezzatura non portante, senza variazioni di superficie e di volumetria interna né delle parti esterne del fabbricato, questa è da ritenersi sicuramente sanabile.

Pratiche edilizie – Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati. Si è rilevato:
1. ABUSO 1 – Come è noto alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia edilizia, in base al quale sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria. Infatti in virtù del combinato disposto art.46, comma 5

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

del D.P.R. n.380/2001 e art.40, comma 6 della legge n.47/1985 e s.m.i., nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria. Ai fini della sanabilità dell'abuso relativo alla costruzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia 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.87/118014/2 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 – Per la sanatoria delle difformità nella modificazione della distribuzione degli spazi interni, realizzata mediante la costruzione di una tramezzatura non portante, senza variazioni di superficie e di volumetria interna né delle parti esterne del fabbricato, la pratica da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo. Il costo della sanzione e dei diritti di segreteria applicata dal Comune di Roma è pari a circa € 1.500,00.
L'attività di un professionista abilitato per l'accesso alla Domanda di Condono di cui sopra e la verifica delle successive fasi sino al rilascio della eventuale Concessione Edilizia in Sanatoria relativamente all'ABUSO 1 con particolare riferimento alla Domanda di Condono con protocollo n.87/118014/2, e successivamente per la pratica relativa all'ABUSO 2 con la redazione del rilievo dell'immobile, 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 Domanda di Condono.
Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto si attesta su circa € 1.500,00 per sanzione 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 appartamento dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestrature esistenti sono in pvc effetto legno con vetrocamera, da informazioni ricevute installati nel 2023, in buono stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore marrone, da informazioni ricevute originarie del 1974, in mediocre stato di conservazione.
Da informazioni ricevute è presente caldaia centralizzata per il riscaldamento attualmente in disuso. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia murale a gas posizionata esternamente nel balcone della cucina, da informazioni ricevute sostituita nel 2023, in sufficienti condizioni e funzionante.
Inoltre è presente impianto di condizionamento, costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno – pranzo con n.1 unità esterna posizionata nel balcone adiacente, da informazioni ricevute installato nel 2015, in sufficienti condizioni e funzionante.
Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 45cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente 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 (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Amministrazione Condominio VIA DEL FOSSO DI TORRENOVA 77 – Da informazioni ricevute in sede di sopralluogo la gestione del fabbricato è autonomamente condotta dai proprietari senza la nomina di un amministratore di condominio. Pertanto non è stato possibile accertare né le carature millesimali, né le spese medie annuali, né l'eventuale situazione debitoria del proprietario per l'immobile oggetto della presente relazione. Ad ogni modo eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'art.568, comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).
Si segnalano fra le proprietà comuni l'androne e il vano scala.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento di media superficie 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 del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che 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 all'immobile 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 del Fosso di Tor Pagnotta 77, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano 1
  Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77 Superficie commerciale di vendita: mq.154,00 Superficie Utile coperta mq. 120,90 Non incluse nella Superficie Utile: n.4 balconi CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Castel di Leva") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa e/o cantina Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1974 circa Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: mista muratura-cemento armato, solai latero-cemento

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

Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno – sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): assente CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 1 Numero interno: 2 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze: assenti Altezza interna prevalente: 2,95ml Numero servizi igienici: n.2 bagni Numero affacci: 4 esterni Esposizione: ovest, nord, est, sud Prospicienza: ovest (campagna), nord e sud (edifici adiacenti) – est (strada) Panoramicità: presente Luminosità: buona Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Castel di Leva", Municipio IX – Roma Capitale. Infrastrutture generali di livello popolare e contesto socio - economico di livello popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO B fermata "Laurentina" a circa 5.800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 2.800 metri, scuola elementare a circa 2.800 metri, scuola media a circa 2.800 metri, ufficio postale a circa 2.300 metri
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 290.000,00
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.
L'immobile oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO USO ABITAZIONE posto al piano primo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Castel di Leva".
Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2025 - Semestre 1 (Allegato n.8), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche similari a quelle oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:
- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA) – codice zona E157 il prezzo oscilla da 2.100,00 €/mq a 2.900,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.500,00 €/mq
Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Febbraio 2025 quanto segue:
- per Abitazioni in stabili di seconda fascia in zona ARDEATINA – CASTEL DI LEVA – VIA DI TOR CHIESACCIA il prezzo oscilla da 2.037,00 €/mq a 2.840,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.439,00 €/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

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

cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato un valore medio nella zona compresa nel raggio di 600ml dall'immobile in esame, e per un periodo compreso fra Settembre 2025 e Novembre 2025, VM3 = (188.000/71mq + 160.000/59mq) / 2= VM3 = circa 2.680,00 €/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 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 = circa 2.540,00 €/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 senza ascensore (-10%)
STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:
- Mediocre esterno (-10%) – Sufficiente interno (0%)
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:
- Mediocre – manutenzione ordinaria da fare (-5%)
LUMINOSITA':
- Molto luminoso (+10%)
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 2.540,00 - 15% = 2.159,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 154,00 fornisce il seguente valore:
€ 2.159,00 x 154,00 = totale circa Euro 332.500,00.
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 332.000,00.
Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 332.500,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la per la regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 1.000,00 per la compilazione della Segnalazione

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

Certificata di Agibilità (SCA), € 1.500,00 per sanzioni e pratiche edilizie, € 1.500,00 per l'attività di un professionista ed € 500,00 per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:
(€ 332.500,00 – 1.000,00 – 1.500,00 – 1.500,00 – 500,00) = € 328.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 328.000,00

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 12% sul prezzo FINALE in particolare per le Domanda di Condono ancora in fase istruttoria, si ottiene il seguente valore: € 328.000,00 – 12% = circa € 290.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 290.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Fosso di Tor Pagnotta 77, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano 1	153,80 mq	1.885,57 €/mq	€ 290.000,00	100,00%	€ 290.000,00
				Valore di stima:	€ 290.000,00

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 13/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

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

- ✓ 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 - Verbali di sopralluogo
- ✓ 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 - Piano Particolareggiato
- ✓ 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

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Tor Pagnotta 77, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano 1
  Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77 Superficie commerciale di vendita: mq.154,00 Superficie Utile coperta mq. 120,90 Non incluse nella Superficie Utile: n.4 balconi CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Castel di Leva") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa e/o cantina Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1974 circa Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: mista muratura-cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno – sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): assente CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 1 Numero interno: 2 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze: assenti Altezza interna prevalente: 2,95ml Numero servizi igienici: n.2 bagni Numero affacci: 4 esterni Esposizione: ovest, nord, est, sud Prospicienza: ovest (campagna), nord e sud (edifici adiacenti) – est (strada) Panoramicità: presente Luminosità: buona Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Castel di Leva", Municipio IX – Roma Capitale. Infrastrutture generali di livello popolare e contesto socio - economico di livello popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO B fermata "Laurentina" a circa 5.800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 2.800 metri, scuola elementare a circa 2.800 metri, scuola media a circa 2.800 metri, ufficio postale a circa 2.300 metri
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7
  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 della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita – regolata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.6). Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare le esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti

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

urbani e periurbani. Gli interventi sono finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art.19, e a facilitare l'attuazione perequativa. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti di trasformazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi integrati. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, resi esecutivi prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Alle aree interessate si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. Gli immobili in oggetto sono ricompresi nel territorio del Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.47/O "Poggetto" e sono individuati nella "zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici" regolata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (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 e in zona Piani attuativi con valenza paesistica (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – l'immobile ricade in zona Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) e 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 accolta – parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.6). Da quanto sopra, ed in particolare dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'area su cui sorge l'immobile in oggetto risulta pertanto sottoposta a vincolo paesaggistico, come riportato nell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1228/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Fosso di Tor Pagnotta 77, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7	**Superficie**	153,80 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre in quanto compaiono segni di distacco di intonaco in facciata in particolare in corrispondenza dei balconi. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Pertanto il fabbricato necessita di lavori manutentivi in particolare per quanto riguarda le finiture esterne. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento 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 e, da informazioni ricevute, funzionanti. Si segnala infiltrazione di acqua dall'appartamento del piano superiore in corrispondenza del disimpegno antistante la cucina. Pertanto l'appartamento necessita di lavori manutentivi e di una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77 Superficie commerciale di vendita: mq.154,00 Superficie Utile coperta mq. 120,90 Non incluse nella Superficie Utile: n.4 balconi CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Castel di Leva") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (supermercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): assente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano - villino Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa e/o cantina Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1974 circa Numero piani: 1 seminterrato - 3 fuori terra Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale, androne, vano scala, locali tecnici Portierato: assente Tipologia strutturale: mista muratura-cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno Stato di manutenzione: mediocre esterno – sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): assente CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: 1 Numero interno: 2 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze: assenti Altezza interna prevalente: 2,95ml Numero servizi igienici: n.2 bagni Numero affacci: 4 esterni Esposizione: ovest, nord, est, sud Prospicienza: ovest (campagna), nord e sud (edifici adiacenti) – est (strada) Panoramicità: presente Luminosità: buona Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco, ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni sufficienti Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Castel di Leva", Municipio IX – Roma Capitale. Infrastrutture generali di livello popolare e contesto socio - economico di livello popolare. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso METRO B fermata "Laurentina" a circa 5.800 metri. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 450 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 2.800 metri, scuola elementare a circa 2.800 metri, scuola media a circa 2.800 metri, ufficio postale a circa 2.300		

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

	metri
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto dei sopralluoghi insieme al custode designato, Dott. Giampaolo Gatti, come si evince dai relativi verbali in data 12/12/2025 e 18/02/2026 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. *** *** . Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta abitato dal Sig.*** dal figlio minore avuto dalla ex compagna esecutata Sig.ra *** con la quale non è stato contratto matrimonio né unione civile.

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