TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacovissi Marco, dell'Esecuzione Immobiliare RGE 792/2024

promossa da

“[illegible]”

Codice fiscale: [illegible]

Contro:

[illegible]

Codice fiscale: [illegible]

[illegible]

Codice fiscale: [illegible]



Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Localizzazione 4
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Confini 6
Titolarità 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Dati Catastali 11
Consistenza 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato conservativo 14
Parti Comuni 16
Servitù, censo, livello, usi civici 16
Stato di occupazione 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 20
Stima 23
Conclusioni 33
Formazione lotti 34
Allegati 35

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

INCARICO

All'udienza del 29/07/2025, il sottoscritto Arch. Iacovissi Marco, in qualità di Legale rappresentante della Società Analytics Resolutions Srl, con sede operativa in Roma, via Nomentana n.257, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma n. 1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, email marco.iacovissi@ares.srl, PEC m.iacovissi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS, lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;

- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;

- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;

- di non avere interessi nell'immobile;

- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;

- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva

- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

Limiti dell'incarico:

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

PREMESSA

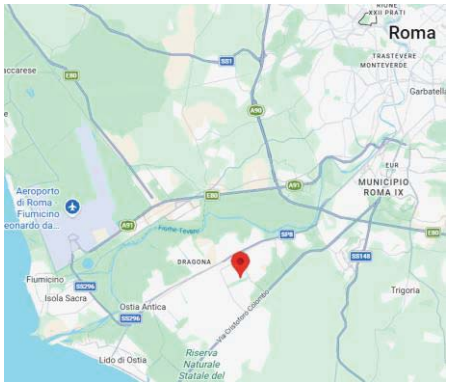
Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 792/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 30/07/2024 Reg. Gen. n. 97379, Reg. part.n. 73124 ha ad oggetto il seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) -VIA FRANCESCO NETTI n. 22, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.773227941468186, 12.365900784719335)

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Il cespite oggetto di analisi è ubicato in via Francesco Netti n. 22, nella frazione di Acilia Sud, zona suburbana del Comune di Roma, distante circa 20 km dal centro cittadino.
La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, accessibile sia con mezzi pubblici che mezzi privati.
La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, negozi di prossimità, etc) ed è servita di parcheggi pubblici.
La principale infrastruttura viaria è via Cristoforo Colombo a circa 2 km; a seguire il Grande Raccordo Anulare distante circa 7,5 km. La linea ferroviaria risulta presente con la stazione di Acilia ubicata a circa 2 km.
L'aeroporto più vicino è quello di Fiumicino posto a circa 14 km.
Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

Macro localizzazione



Micro localizzazione

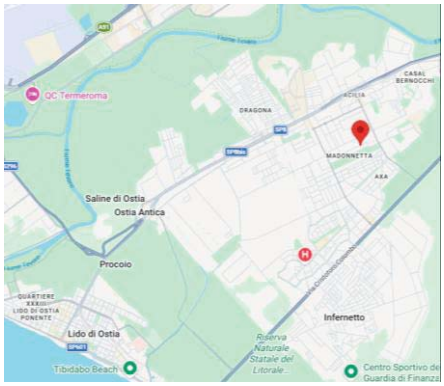
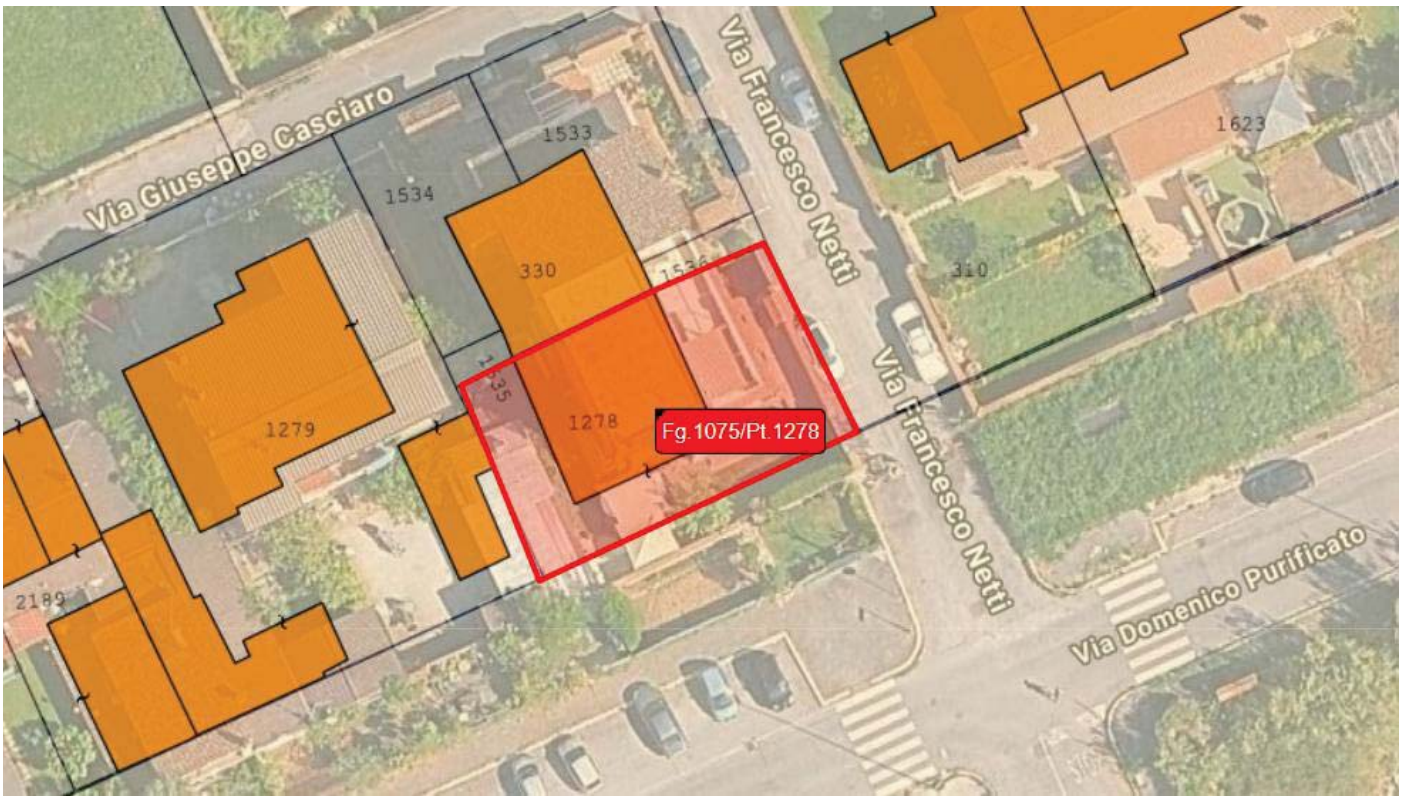


Foto aerea



La p.lla 1278, che deriva dal frazionamento della p.lla 330, è identificata nell'estratto di mappa e nell' elaborato planimetrico sotto riportati:

Estratto di Mappa



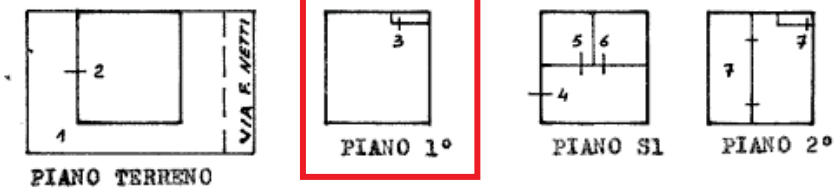
Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

ELABORATO PLANIMETRICO

RAPP. 1:1000 

COMUNE DI ROMA
FOGLIO 1075
ALLEGATO 884

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI RAPP. 1:500



ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI PARTICELLA 1278

SUB 1 CORTE COMUNE
SUB 2 APP.TO P.T. - denunciato alla partita 428313 -
SUB 3 APP.TO P.1° - denunciato alla partita 428313 in corso di costruzione ora variato in unità definita -
SUB 4 GARAGE P.S1 - denunciato alla partita 428313 -
SUB 5 CANTINA P.S1 - denunciata alla partita 428313 -
SUB 6 CANTINA P.S1 - denunciata alla partita 428313 -
SUB 7 APP.TO P.2° -

Situazione al 20/10/2025 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1075 Particella 1278 >

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

DESCRIZIONE

All'esito delle verifiche effettuate in loco il 07/11/2025 e dell'analisi documentale, la consistenza del bene pignorato nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 792/2024 è così costituita:

- un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza.

Il fabbricato censito alla p.lla 1278, di cui fa parte l'abitazione, si articola su tre piani fuori terra, e presenta una struttura portante mista in muratura e cemento armato con tamponature esterne rifinite a intonaco. La copertura è piana.

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

Appartamento, posto al piano primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 1075, particella 1278, sub. 3, composto da: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un locale e tre balconi a livello.

Si accede all'appartamento attraverso la corte comune (sub.1) e la scala esterna comune alle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene non è comodamente divisibile in natura, in quanto il frazionamento non permetterebbe la creazione di quote autonome e funzionali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Avv. Marco Ciotola, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 02/09/2024.

CONFINI

L' Appartamento censito catastalmente al foglio 1075, particella 1278, sub. 3, confina con la p.lla 330, la scala comune e il distacco sulla corte comune, salvo altri.

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

L'immobile appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]

  Nato a [redacted] il [redacted]

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]

  Nato a [redacted] il [redacted]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1973 ad oggi	[redacted](Proprietà 1/2) Codice fiscale: [redacted] Nato a [redacted] il [redacted]; [redacted] (Proprietà 1/2) Codice fiscale: [redacted] Nato a [redacted] il [redacted]	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dr.Mario Alberto Fazio	30/10/1973	3482	1844
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	23/11/1973	69649	56563
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per continuità catastale, si rileva che i Sig,ri [redacted] e [redacted], con atto di compravendita del 30/10/1973 a rogito del Notaio Dr. Mario Alberto Fazio, acquisivano la proprietà del terreno allora identificato alla particella 330, che è stata oggetto di frazionamento e che ha originato l'attuale particella 1278, sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, aggiornate al 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ***ISCRIZIONE del 23/03/2006*** **- Registro Particolare 10068 Registro Generale 34438**

  Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 64560/10845 del 22/03/2006

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Unità negoziale n. 1: Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1075 Particella 1278 Subalterno 3

  Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA FRANCESCO NETTI N. civico 36, Piano 1

  A favore:

  BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Sede SIENA (SI)

  Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto,

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

  Contro:

  Soggetto n. 1: Cognomeєєєєєєєєєє Nome єєєєєєєєєєєєєє, Nato il єєєєєєєєєєєєєє a єєєєєєєєєєєєєє

  Sesso є Codice fiscale єєєєєєєєєєєєєє

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

  Soggetto n. 2: Cognome єєєєєєєєєєєєєє Nome єєєєєєєєєєєєєє, Nata il єєєєєєєєєєєєєє a єєєєєєєєєєєєєє

  Sesso є Codice fiscale єєєєєєєєєєєєєє,

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE.

  Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 5376 del 04/03/2026

- **ISCRIZIONE del 04/03/2026 - Registro Particolare 5376 Registro Generale 27195**

  Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 64560/10845 del 22/03/2006

  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

  MUTUO FONDIARIO. Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10068 del 2006.

  Unità negoziale n. 1: Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1075 Particella 1278 Subalterno 3

  Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA FRANCESCO NETTI N. civico 36, Piano 1

  A favore:

  BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Sede SIENA (SI)

  Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto,

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Contro:

Soggetto n. 1: Cognome ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ Nome ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, Nato il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ a ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

Sesso M Codice fiscale ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: Cognome ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ Nome ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, Nata il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ a ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ

Sesso F Codice fiscale ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ,

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Iscrizioni

- **TRASCRIZIONE del 06/10/2022 - Registro Particolare 91031 Registro Generale 129404, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30293 del 21/08/2022**

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Unità negoziale n. 1:

  Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1075 Particella 1278 Subalterno 3, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA FRANCESCO NETTI N. civico 36, int.2, Piano 1

  A favore:

  Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Sede SIENA (SI)

  Codice fiscale 00884060526, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

  Per la quota di 1/1

  Contro:

  Soggetto n. 1: Cognome ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ Nome ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ, Nato il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ a **********

  Sesso * Codice fiscale **********, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

  Soggetto n. 2: Cognome ********** Nome **********, Nata il ********** a **********

  Sesso * Codice fiscale **********, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

- **TRASCRIZIONE del 06/02/2024 - Registro Particolare 10213 Registro Generale 13649, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 44589 del 20/12/2023**

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Unità negoziale n. 1:

  Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1075 Particella 1278 Subalterno 3, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA FRANCESCO NETTI N. civico 36, int.2, Piano 1

  A favore:

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Denominazione o ragione sociale SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A.

Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 13443880151, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1: Cognome ********** Nome **********, Nato il ********** a **********

Sesso * Codice fiscale **********, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: Cognome ********** Nome **********, Nata il ********** a **********

Sesso * Codice fiscale **********, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di ½

- **TRASCRIZIONE del 30/07/2024 - Registro Particolare 73124 Registro Generale 97379, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28499 del 27/06/2024**

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Unità negoziale n. 1:

  Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 1075 Particella 1278 Subalterno 3, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5 vani, Indirizzo VIA FRANCESCO NETTI N. civico 36, int.2, Piano 1

  A favore:

  Denominazione o ragione sociale SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A.

  Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 13443880151, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

  Contro:

  Soggetto n. 1: Cognome ********** Nome **********, Nato il ********** a **********

  Sesso * Codice fiscale **********, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

  Soggetto n. 2: Cognome ********** Nome **********, Nata il ********** a **********

  Sesso * Codice fiscale **********, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

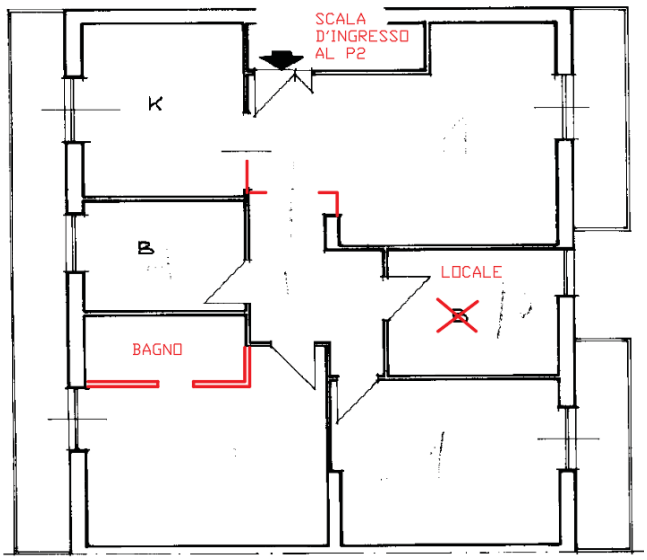
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1075	1278	3	6	A2	5	5	105 mq	*697,22* €	1	

Corrispondenza catastale

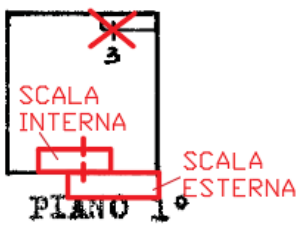
A seguito di sopralluogo del 07/11/2025 è stato riscontrato che la planimetria catastale dell'appartamento registrata in data 15/11/1995, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) Realizzazione di un bagno in camera da letto;
2) Trasformazione del bagno in un "locale" che, essendo di dimensione pari a 7,86 mq, non può essere definito né camera da letto né ripostiglio;
3) Mancata rappresentazione della scala esterna di accesso al piano primo e della scala interna di accesso al piano secondo.

Planimetria catastale registrata in data 15/11/1995



Stralcio dell'elaborato planimetrico rigistrato in data 15/11/1995



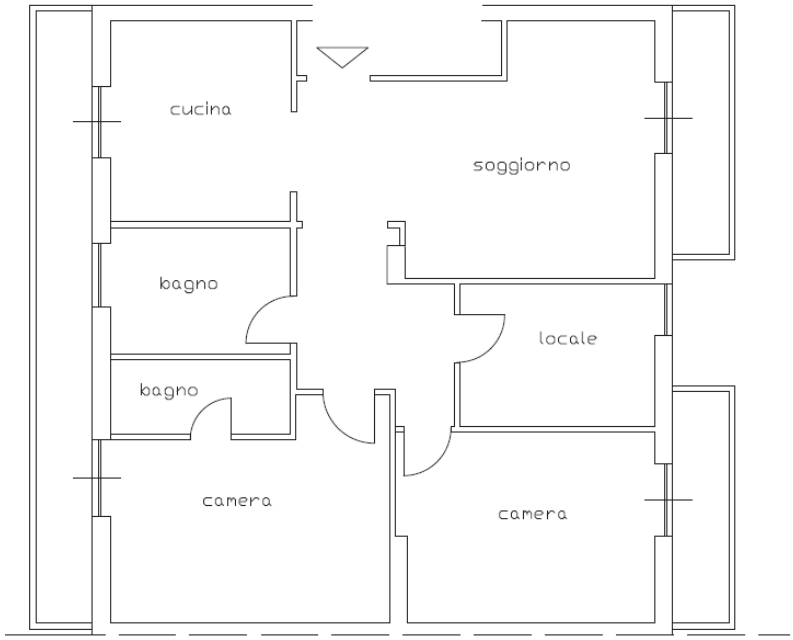
Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Inoltre è stato rilevato che l'elaborato planimetrico rigistrato in data 15/11/1995 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) Mancata rappresentazione della scala esterna di accesso al piano primo e della scala interna di accesso al piano secondo;
2) L'ingresso all'abitazione è stato rappresentato in posizione opposta rispetto allo stato dei luoghi.

Le suddette difformità potranno essere sanata presentando una pratica **DOCFA per complessivi euro 2.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.**

Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi



Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Le superfici sono state determinate sulla scorta del rilievo eseguito in loco. La superficie commerciale (superficie convenzionale) è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		99 mq	1	99 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto		19,50 mq	0,30	5,85 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				**104,85 mq**		
Superficie convenzionale arrotondata:				**105,00 mq**		

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende il bene pignorato presenta una struttura portante mista in muratura e cemento armato, con tamponature rifinite in intonaco e presenza di serrande esterne.

Nello specifico:

L'appartamento presenta serramenti esterni con telaio in legno, le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, i pavimenti sono in gres. L'altezza interna risulta essere di 2,75 m.
La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo e impianto idrico sanitario.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono risultate in buono stato conservativo.

Nello specifico:

Lo stato di manutenzione esterno del complesso e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità;





Lo stato di manutenzione delle parti comuni è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità;




Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Lo stato manutentivo interno dell'appartamento, è da ritenersi buono con finiture di buona qualità, ad eccezione del bagno dove è stata riscontrata la presenza di muffa.





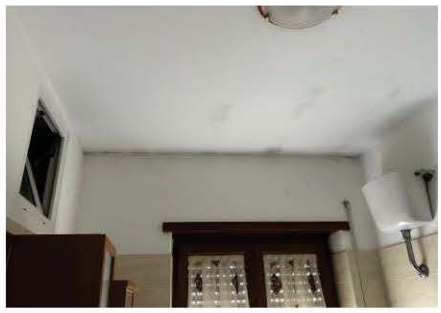












Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

L'edificio che ricomprende la porzione pignorata non è gestito in condominio.

Tuttavia, la scala di accesso all'unità immobiliare in oggetto è condivisa con gli altri appartamenti facenti parte del fabbricato.

Si desume inoltre, dall'atto di compravendita del 30/10/1973 a rogito del notaio Mario Alberto Fazio rep.n. 3482, quanto segue: "*nella superficie compravenduta è compresa una striscia di terreno della larghezza di ml. tre e situata lungo il lato Nord dell'appezzamento stesso destinata a sede stradale.*

Detta superficie stradale dovrà essere lasciata libera da persone e da cose e destinata al pubblico transito pedonale e carrabile; potrà essere asservita per i servizi di acqua, luce, gas, telefono, fognature e quant'altro a favore reciproco di tutte le porzioni interessate.

La relativa sistemazione e manutenzione resterà "pro quota" a carico dei proprietari e delle porzioni frontiste e dei proprietari limitrofi che ne usufruiscono".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere ai piani superiori del fabbricato, si passa attraverso la corte comune e la scala comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

COMODATO D'USO GRATUITO FIGLIO DELL'ESECUTATO. ?

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 7 giugno 2016, individua l'immobile identificato al catasto terreni al foglio 1075, p.lla 1278, come segue:

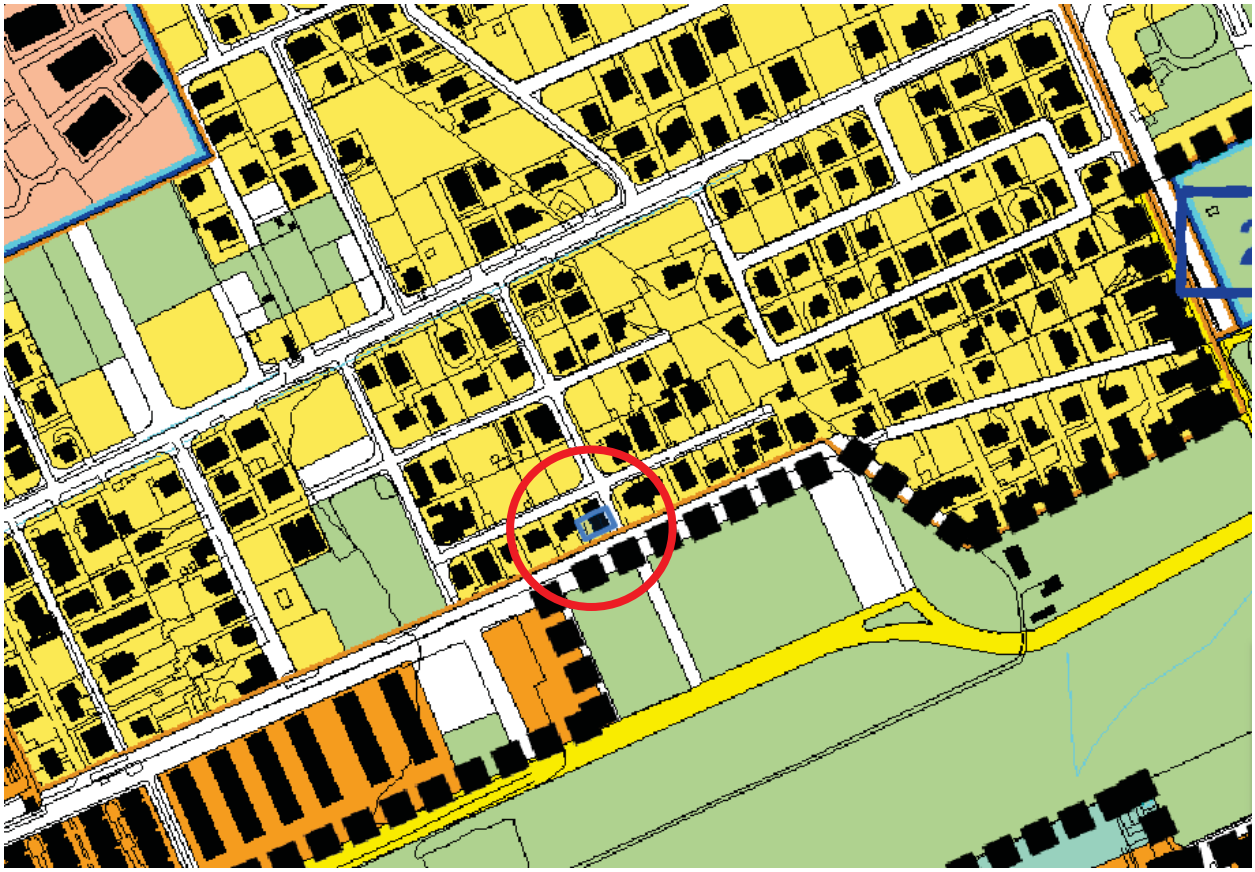
Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

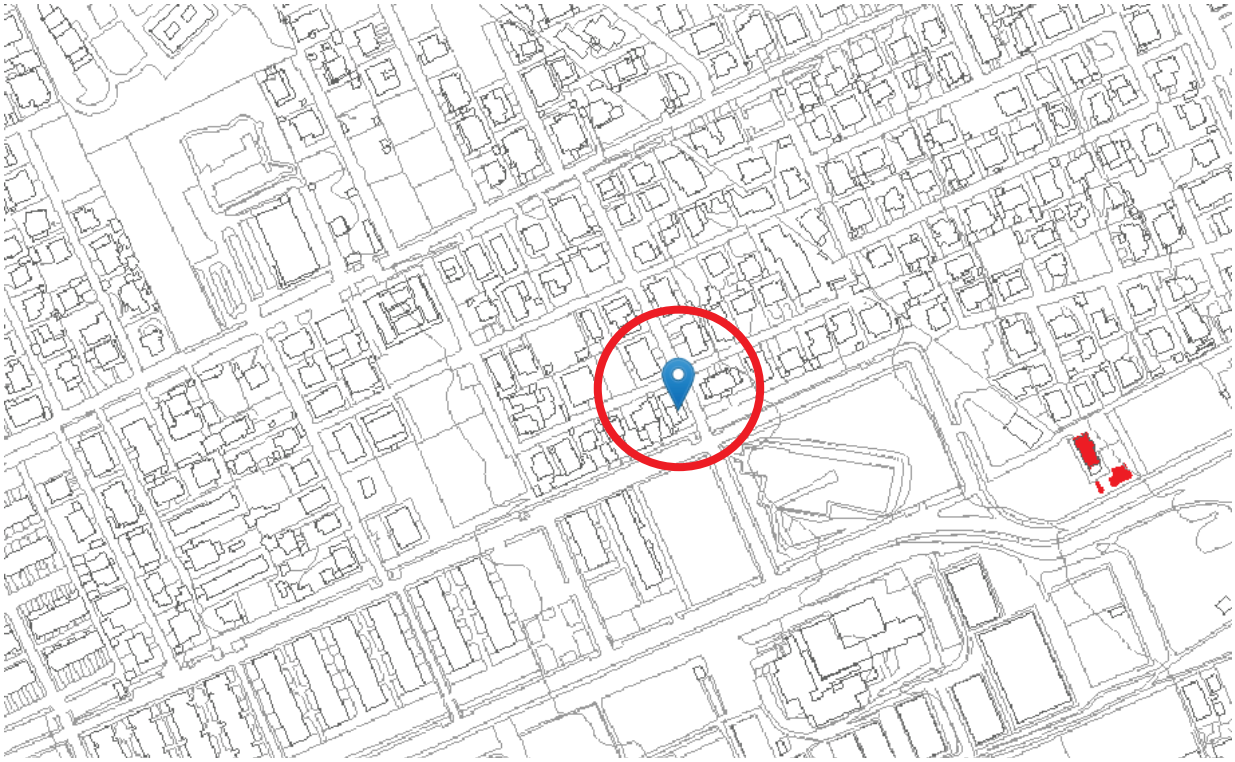
1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Stralcio del P.R.G.



Carta per la qualità: fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità.



Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

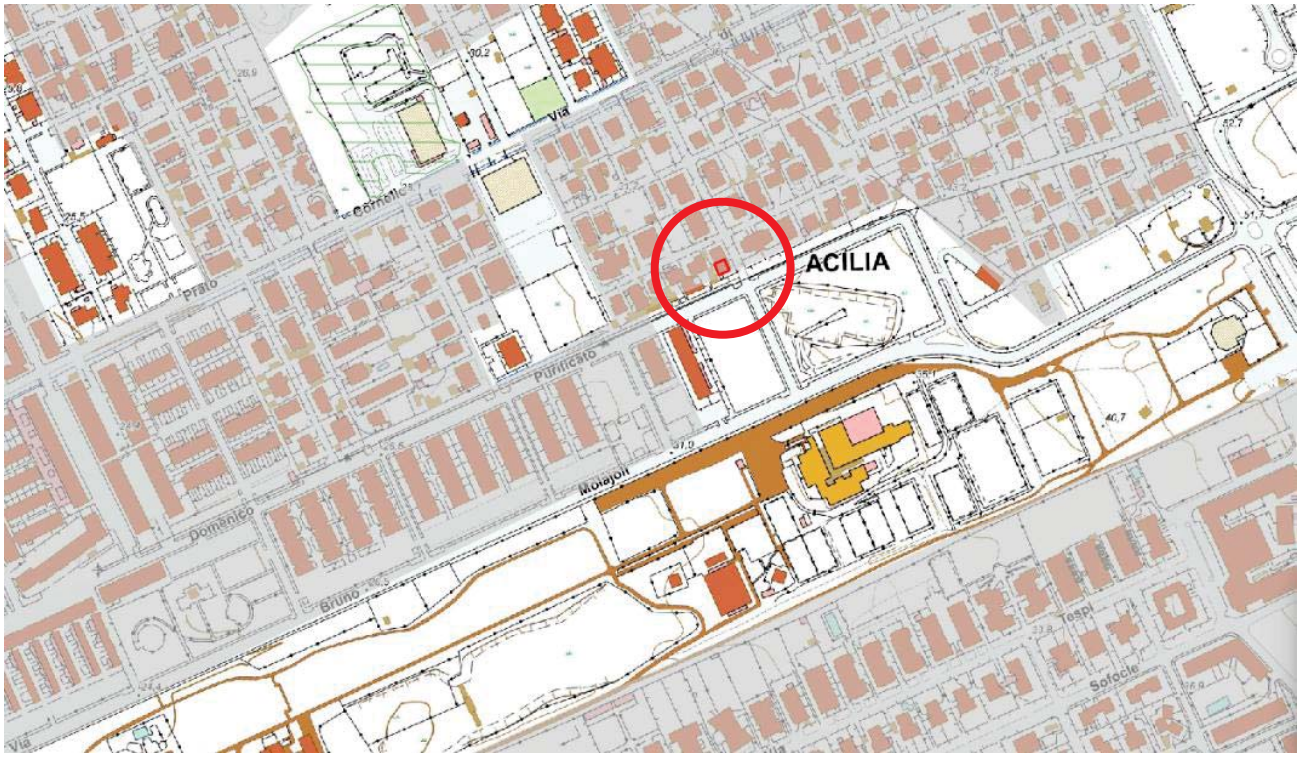
PTPR - TAVOLA A

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



PTPR - TAVOLA B

Individuazione degli immobili e delle aree urbanizzate

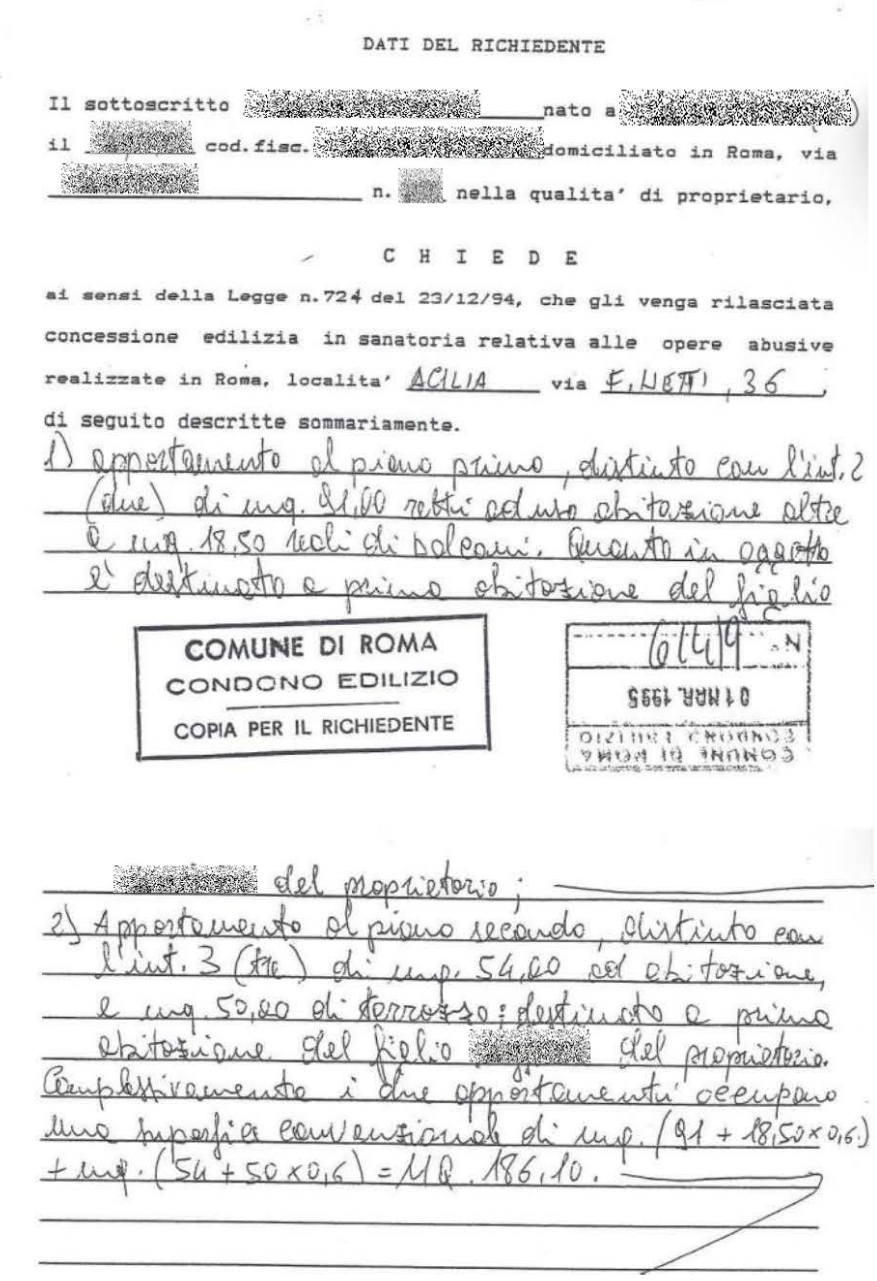


Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di titolo edilizio.

In data 01/03/1995 per sanare le opere realizzate in assenza del suddetto titolo, è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria prot.n. 61419, dove l'Esecutato chiede che siano sanate le opere realizzate abusivamente in via F. Netti 36, relativamente agli appartamenti posti al piano primo, int.2 (sot.1 oggetto di analisi) ed al piano secondo int.3 (sot.2), dove altresì viene dichiarato che l'epoca dell'abuso è riferita all'anno 1984, per un totale di mq di abuso pari a 186,10 così ripartiti:

1) **Appartamento piano 1, int.2: 91 mq di abitazione + (18,50 mq di balcone *0,60)= 102,10 mq**
2) Appartamento piano 2, int.3: 54 mq di abitazione + (50 mq di terrazzo*0.60)=84 mq



DATI DEL RICHIEDENTE

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod.fisc. [redacted] domiciliato in Roma, via [redacted] n. [redacted] nella qualita' di proprietario,

C H I E D E

ai sensi della Legge n.724 del 23/12/94, che gli venga rilasciata concessione edilizia in sanatoria relativa alle opere abusive realizzate in Roma, localita' ACILIA via F.NETTI, 36, di seguito descritte sommariamente.

1) appartamento al piano primo, distinto con l'int.2 (due) di mq. 91,00 netti ad uso abitazione oltre a mq. 18,50 netti di balconi. Quanto in oggetto è destinato a prima abitazione del figlio [redacted] del proprietario;

2) Appartamento al piano secondo, distinto con l'int. 3 (tre) di mq. 54,00 ad abitazione, e mq. 50,00 di terrazzo; destinato a prima abitazione del figlio [redacted] del proprietario. Complessivamente i due appartamenti occupano una superficie convenzionale di mq. (91 + 18,50 x 0,6) + mq. (54 + 50 x 0,6) = MQ. 186,10.

COMUNE DI ROMA
CONDONO EDILIZIO
COPIA PER IL RICHIEDENTE

61419 N
01 MAR. 1995

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

COMUNE DI ROMA

LEGGE 23/12/94 N.724 CONDONO EDILIZIO

N. Protocollo : *61419*

Cognome Nome
Ragione Sociale : [redacted]

Indirizzo abuso : V. F. NETTI 36

Circoscrizione abuso : 13

Tipologia abuso : 1

Mq. abuso : 186,10

Oblazione versata : 6000000

Importo oneri concessori : 0

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

N. 1 DICHIARAZIONE RESA AI SENSI ART.4 LEGGE 15/68

Roma, 01/03/95

L'Impiegato addetto

In data 05/02/2013 prot.n. 2013/8670, essendo stata accertata la presenza di "vincolo elettrodotto" l'Ufficio Condono Edilizio, chiede all'Esecutato e agli organi interessati (Acea, Rete Ferroviaria Italiana, società Terna), di acquisire il parere motivato ai sensi dell'art.32 della legge 47/85 entro 180 dalla suddetta comunicazione, al fine di ottenere il rilascio della concessione in sanatoria.

Successivamente le società Terna comunica che nell'area interessata non sono presenti elettrodotti di loro competenza mentre l'Acea comunica che nell'area interessata transita l'elettrodotto a 60kV "Vitinia – Casalpalocco" e che il manufatto oggetto di condono si trova a una distanza tale da soddisfare le disposizioni, allora vigenti, in materia di salvaguardia della salute pubblica, dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Benché non sia stato possibile reperire il parere della società Rete Ferroviaria Italiana, si assume che anche questo sia sato rilasciato in modo favorevole, in quanto in data 02/09/2013, prot.n. 62656, l'Ufficio Condono comunicava all'Esecutato che la concessione relativa all'istanza di condono prot.n. 61419 SOT.1 poteva essere ritirata a seguito del pagamento di quanto dovuto a titolo di oneri concessori, diritti di segreteria e interessi, **per un totale pari a circa euro 7.211,00, salvo ulteriori interessi maturati dal 2013 alla data nella quale sarà effettivamente ritirata la concessione edilizia in sanatoria.**

Oggetto: Invito al ritiro della concessione edilizia in sanatoria e procedura di eventuale iscrizione a ruolo esattoriale in caso di mancato pagamento degli importi.

Facendo seguito alla precedente nota del 22/09/2000 prot. UCE n. 146345, si comunica che presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, in Via di Decima n. 102, può essere ritirata la concessione relativa all'istanza di condono n. 0/61419 sot. 1 presentata da [redacted] per l'immobile sito in VIA FRANCESCO NETTI 36 p.1 int.2.

Il ritiro della concessione è subordinata al pagamento di quanto dovuto a titolo di oneri concessori, diritti di segreteria e vincoli e oblazione.

Sulla base dei dati in nostro possesso ed esperita l'attività istruttoria, il quadro dei pagamenti risulta come da prospetto di seguito riportato.

	Importi calcolati	Pagamenti effettuati	Conguagli (comprensivo di interessi)
Diritti di segreteria	EUR 263,25	EUR 0,00	EUR 263,25
Diritti vincoli	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Oblazione	EUR 2.657,61	EUR 2.657,78	EUR 15,67
			(da versare come di seguito specificato)
Oblazione statale			EUR 7,83
Oblazione comunale			EUR 7,83
Oblazione regionale	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Risulta presente una rateizzazione di Oneri Concessori concessa dall'Ufficio il 2001-01-08. Il prospetto di seguito riportato visualizza la scadenza di ogni singola rata.

Data scadenza rata	Importo	Interessi per rateizzazione	importi versati
2001-02-01	EUR 824,78	EUR 0,00	EUR 0,00
2001-05-02	EUR 824,78	EUR 5,15	EUR 0,00
2001-07-31	EUR 824,78	EUR 10,31	EUR 0,00
2001-10-29	EUR 824,78	EUR 15,46	EUR 0,00
2002-01-28	EUR 824,78	EUR 20,62	EUR 0,00
2002-04-29	EUR 824,78	EUR 25,77	EUR 0,00

I suddetti costi sono **A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO** e potranno essere **SUSCETTIBILI DI VARIAZIONE AL MOMENTO DEL RITIRO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile Valore di Mercato", alla data della valutazione del 16/04/2026, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita dell'unità immobiliare in blocco, considerandola libera, immediatamente disponibile (non locata) e in buono stato manutentivo.

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS RED BOOK).

L'art. 568 del Codice di Procedura Civile definisce i criteri di stima del Valore di Mercato come segue: *"Nella determinazione del Valore di Mercato l'esperto si attiene ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del Valore di Mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.

Allo scopo di definire il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del Valore di Mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili."

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima determinato mediante il metodo del confronto di mercato M.C.A. Il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell'immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d'asta.

Analisi di mercato:

L'analisi di mercato, finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato, è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso residenziale nel comune di Roma.

L'indagine ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "buono" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Detta indagine, inoltre, è basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macro zona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Nel 2024, il mercato immobiliare residenziale nella regione Lazio ha registrato 69.809 transazioni normalizzate (NTN), mostrando una lieve ripresa pari al 2,6% rispetto al 2023.

La distribuzione di volumi di compravendita all'interno del territorio regionale mostra la netta preponderanza della provincia di Roma che con 54.427 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 78,0% del

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

totale regionale di 69.809 NTN, inoltre nella stessa provincia la variazione tendenziale registra un trend positivo (3%).

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma evidenzia un volume delle compravendite che ha seguito un andamento a "parabola", tipico dei grandi centri urbani influenzati dalle dinamiche dei tassi d'interesse: nel 2021/2022 (espansione post-pandemica) il mercato ha registrato un balzo eccezionale nel 2021 con 38.841 transazioni (+31,4%), raggiungendo il picco nel 2022 con 40.064 NTN; nel 2023 (contrazione), in linea con il trend nazionale, ha segnato una brusca frenata del -14,3%, scendendo a 34.342 unità; e Il 2024 (ripresa) chiude con 35.072 transazioni, segnando un'inversione di tendenza positiva del +2,1%. Questo dato conferma la capacità di Roma di reagire più rapidamente rispetto alla provincia.

A differenza dei volumi di scambio, la base immobiliare di Roma è caratterizzata da una crescita estremamente rigida e costante: Lo stock è passato da circa 1,44 milioni di unità nel 2020 a 1.459.144 nel 2024 con un incremento annuo della consistenza minimo, che oscilla costantemente tra lo 0,2% e lo 0,4%. Questo indica un mercato dove l'offerta è quasi totalmente alimentata dal patrimonio esistente, con un impatto marginale delle nuove costruzioni sulla massa totale.

Alla luce dell'indagine condotta, si evince che il mercato immobiliare del Lazio si conferma "Roma-centrico". La Capitale da sola assorbe il 78,0% delle transazioni dell'intero volume regionale. La crescita tendenziale del 3% a livello provinciale e del 2% a livello comunale indica che il territorio romano funge da traino e stabilizzatore per l'intera regione

Tuttavia sebbene la Capitale detenga i volumi assoluti, il suo lo stock immobiliare ruota più lentamente rispetto alla media regionale. Questo suggerisce che il mercato romano sia caratterizzato da una maggiore complessità nelle trattative o da una barriera all'ingresso (prezzi più elevati) che rende lo stock meno "liquido" rispetto a contesti provinciali più dinamici.

Inoltre, nonostante il dato aggregato positivo, l'analisi delle 22 macroaree di Roma rivela un mercato a "macchia di leopardo: la spinta volumetrica è sostenuta dalle zone periferiche e suburbane, con Casilina-Prenestina (3.438 NTN) e Fuori GRA Est (3.338 NTN) che si confermano i motori del mercato in termini di scambi. Circa un terzo delle macroaree (7 su 22) mostra segnali di contrazione, con punte di decremento rilevanti nel quadrante Fuori GRA Nord e nelle zone semicentrali come Aurelia-Gianicolense.

In definitiva, il 2024 restituisce l'immagine di un mercato romano resiliente e in crescita, ma fortemente dipendente dalle dinamiche dei quadranti orientali e periferici.

Il livello dei prezzi

L'analisi della tabella relativa alla Zona OMI di riferimento evidenzia un andamento dei prezzi caratterizzato da tre fasi distinte: nel periodo 2019/2021 i valori hanno subito una contrazione, toccando il punto minimo nel secondo semestre del 2021 con una variazione del -14% rispetto ai valori medi del 2019. Tra il 2022/2023 (1°semestre) i prezzi hanno subito un aumento fino ad arrivare a 2.700 €/mq (1° semestre 2023). A partire dal 2023 (2° semestre) è iniziata di nuovo una diminuzione dei prezzi fino al 1°semestre 2025, dove la variazione percentuale torna allo 0%. Nel secondo semestre 2025 i prezzi hanno subito un aumento del 2%.

Il dato più impressionante della tabella riguarda i canoni di affitto: tra il 2021 e il 2022 i canoni hanno subito un lieve aumento, mentre a partire dal secondo semestre 2022 si registra un salto improvviso della variazione media, passando dal +5% al +11%. Questo incremento (quasi un +30% nel 2025) riflette probabilmente la carenza di offerta di affitti a lungo termine a Roma, spinta anche dal fenomeno degli affitti brevi/turistici.

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f114eac

ANNO	SEMESTRE	ZONA OMI E33/Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	1.800	2.600	0%	90,0	129,6	0%
2019	2	1.750	2.550	-2%	93,6	132,0	3%
2020	1	1.700	2.500	-5%	90,0	132,0	1%
2020	2	1.700	2.500	-5%	90,0	132,0	1%
2021	1	1.550	2.300	-13%	93,6	135,6	4%
2021	2	1.550	2.250	-14%	93,6	135,6	4%
2022	1	1.650	2.450	-7%	93,6	138,0	5%
2022	2	1.750	2.600	-1%	99,6	144,0	11%
2023	1	1.850	2.700	3%	102,0	150,0	15%
2023	2	1.800	2.550	-1%	111,6	159,6	23%
2024	1	1.700	2.450	-6%	117,6	168,0	30%
2024	2	1.800	2.550	-1%	114,0	162,0	26%
2025	1	1.900	2.500	0%	120,0	165,6	30%
2025	2	1.950	2.550	2%	120,0	159,6	27%

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), … previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);

2) rilevazione dei dati immobiliari;

3) scelta delle caratteristiche immobiliari;

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

4) compilazione della tabella dei dati;

5) stima dei prezzi marginali;

6) redazione delle tabelle di valutazione;

7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject).

Nelle righe sono riportati gli asking price rilevati e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiarie, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del segmento di mercato residenziale, la tabella del Mercato Market Comparison Approach, quella dei valori delle aste e quella dei prezzi dei transati.

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Si riporta di seguito la Market Analysis:

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	**Recupero**	**Concorrenza monopolistica**		**Assente**
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità indipendente	**Edificio isolato**	**Residenziale**	**Buono**	**Medie**

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	2.000,00	euro/mq	e	2.487,50	euro/mq
per i transati	tra	2.100,00	euro/mq	e	2.300,00	euro/mq
per le aste:	tra	1.309,00	euro/mq	e	1.984,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

OMI SEMESTRE 2025/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune Roma **Provincia** RM **Zona OMI** E33

COMPRAVENDITA

	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - *€/mq*	1.700	350	1.350	1200	400
Max - *€/mq*	2.950	550	2.000	1800	1200

LOCAZIONE

	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - *€/mq* anno	100	34	138	96	34
Max - *€/mq* anno	160	54	204	138	90

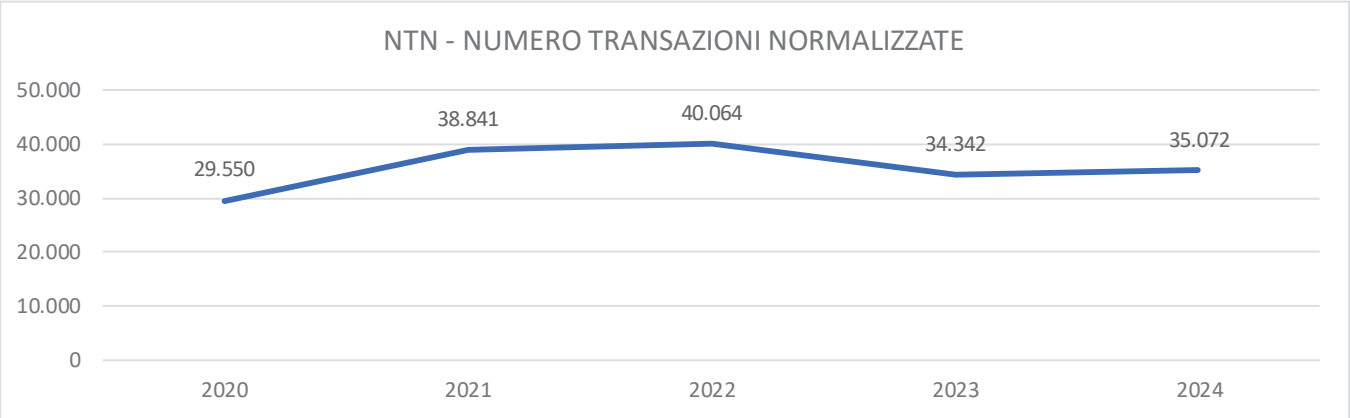
YIELD LORDO

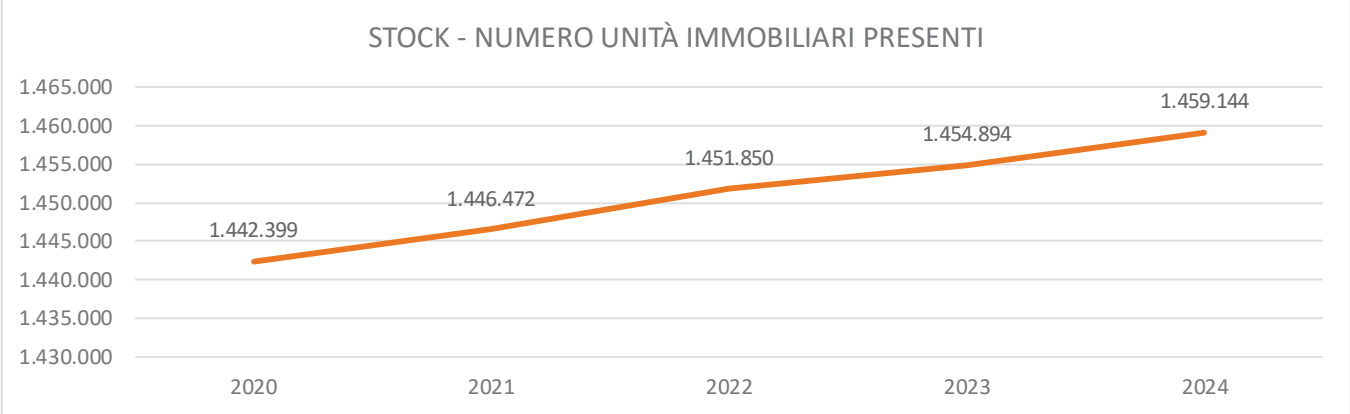
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min	5,86%	9,60%	10,22%	8,00%	8,40%
Max	5,41%	9,82%	10,20%	7,67%	7,50%

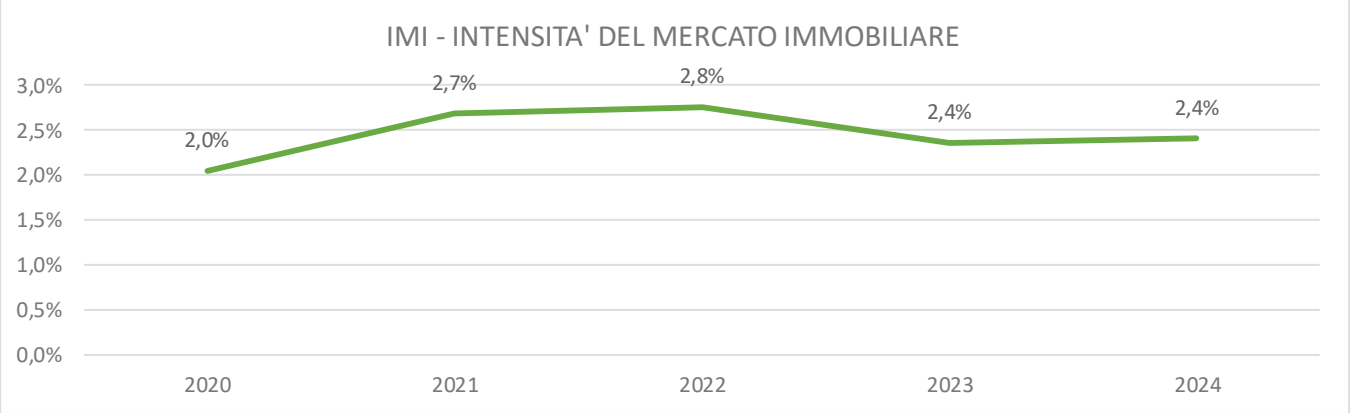
Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Segmento di Mer Residenziale

Comune		2020	2021	2022	2023	2024
Roma						
NTN	Totale	29.550	38.841	40.064	34.342	35.072
	%	-	31,4%	3,2%	-14,3%	2,1%
STOCK	Totale	1.442.399	1.446.472	1.451.850	1.454.894	1.459.144
	%	-	0,3%	0,4%	0,2%	0,3%
IMI	Totale	2,0%	2,7%	2,8%	2,4%	2,4%
	%	-	31,1%	2,8%	-14,5%	1,8%



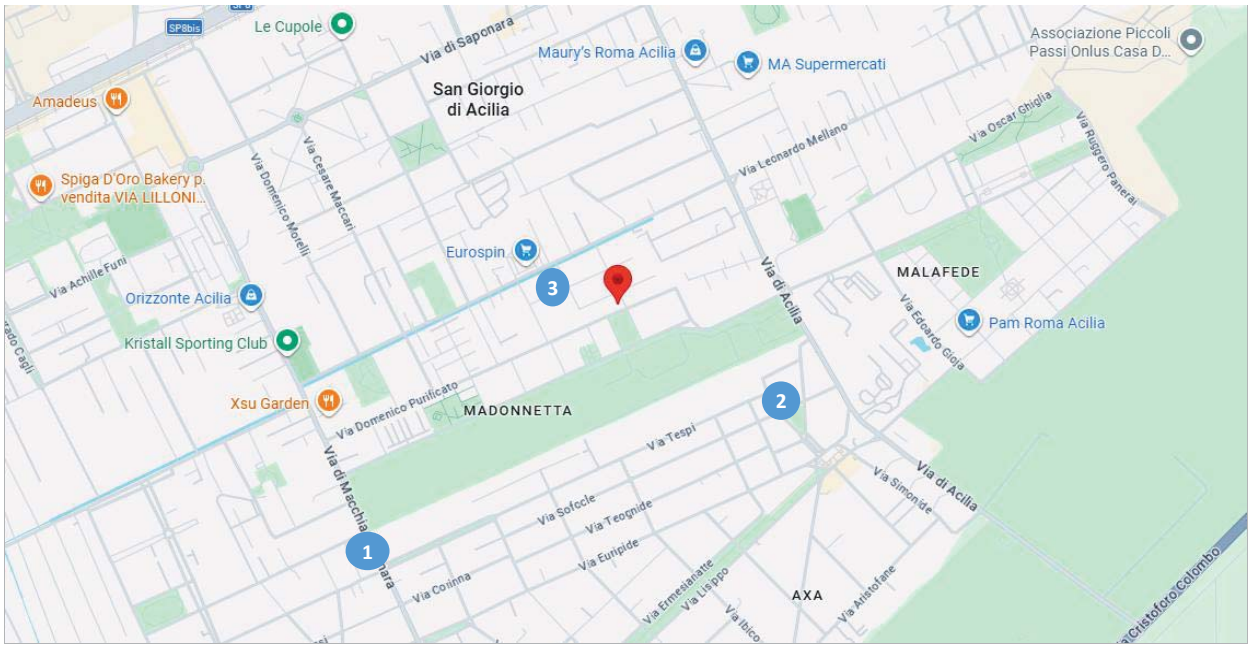




Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Si riporta di seguito la tabella di analisi dell'MCA:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Roma	Roma	Roma	**Roma**
Indirizzo	via di Macchia Saponara	via Menandro	Via Alberto Salietti	**VIA FRANCESCO NETTI**
Zona	Suburbana	Suburbana	Suburbana	**Suburbana**
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/126016349/	https://www.immobiliare.it/annunci/125824111/	https://www.idealista.it/immobile/35240714/	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo Offerto [€]	€ 199.000	€ 269.000	€ 240.000	-
Sup. commerciale [mq]	80	115	120	**105**
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.488	€ 2.339	€ 2.000	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 179.100	€ 242.100	€ 216.000	-
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Sufficiente	**Buono**
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Sufficiente	**Buono**
Servizi igienici [n]	2	1	2	**2**
Ascensore	presente	presente	assente	**assente**
Livello di piano [n]	2	2	1	**1**
Box/posto auto [n]	1	1	0	**0**

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 179.100	€ 242.100	€ 216.000	-
Sup.commerciale [mq]	80	115	120	105
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 2.239	€ 2.105	€ 1.800	-
Stato di manutenzione	2	2	1	2
Dotazione impiantistica	2	2	1	2
Servizi igienici [n]	2	1	2	2
Livello Piano [n]	2	2	1	1
Box/posto auto [n]	1	1	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.800,00	**Data**	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	**Dotazione impiantistica**	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	20		Vetustà (t)	20
Livello piano	Coeff. piano	1%	**Ascensore del soggetto**		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	**Box / Posto auto**	Valore	15.000,00

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	298,50	403,50	360,00		-
Prezzo unitario [€/mq]	2.238,75	2.105,22	1.800,00		-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00		-
Dotazione impiantistica [n]	1.333,33	1.333,33	1.333,33		-
Servizi igienici [n]	833,33	833,33	833,33		-
Livello Piano [n]	1.791,00	2.421,00	2.160,00		-
Box/posto auto [n]	15.000,00	15.000,00	15.000,00		-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00		-
Prezzo unitario [€/mq]	45.000,00	-18.000,00	-27.000,00		-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	26.250,00		-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	1.333,33		-
Servizi igienici (n)	0,00	833,33	0,00		-
Livello Piano (n)	-1.791,00	-2.421,00	0,00		-
Box/posto auto (n)	-15.000,00	-15.000,00	0,00		-
Prezzi corretti	207.309,00	207.512,33	216.583,33		-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%		
Massimo	216.583,33	Minimo	207.309,00	**Divergenza %**	4,5%

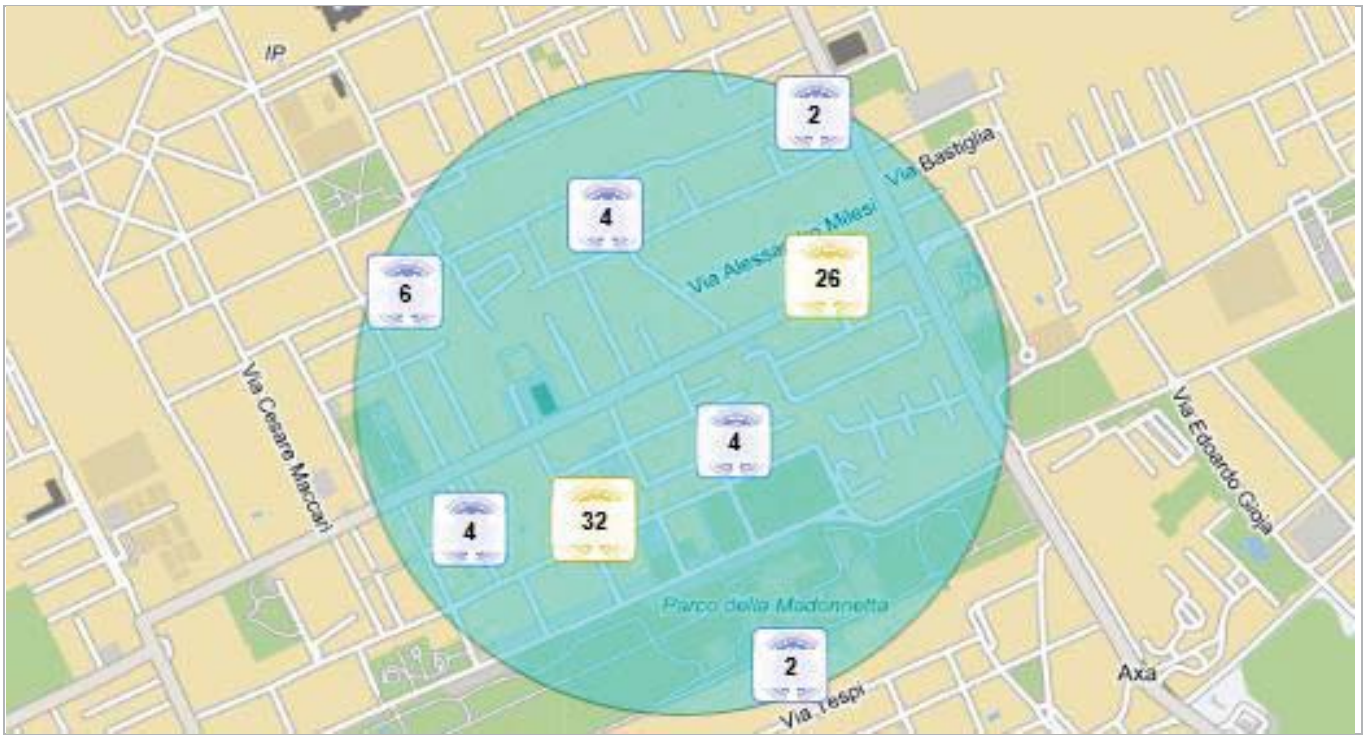
Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	**210.152,30**
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	**2.000,00**

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Si riporta di seguito la tabella di analisi delle transazioni immobiliari:

ANALISI DEI TRANSATI - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

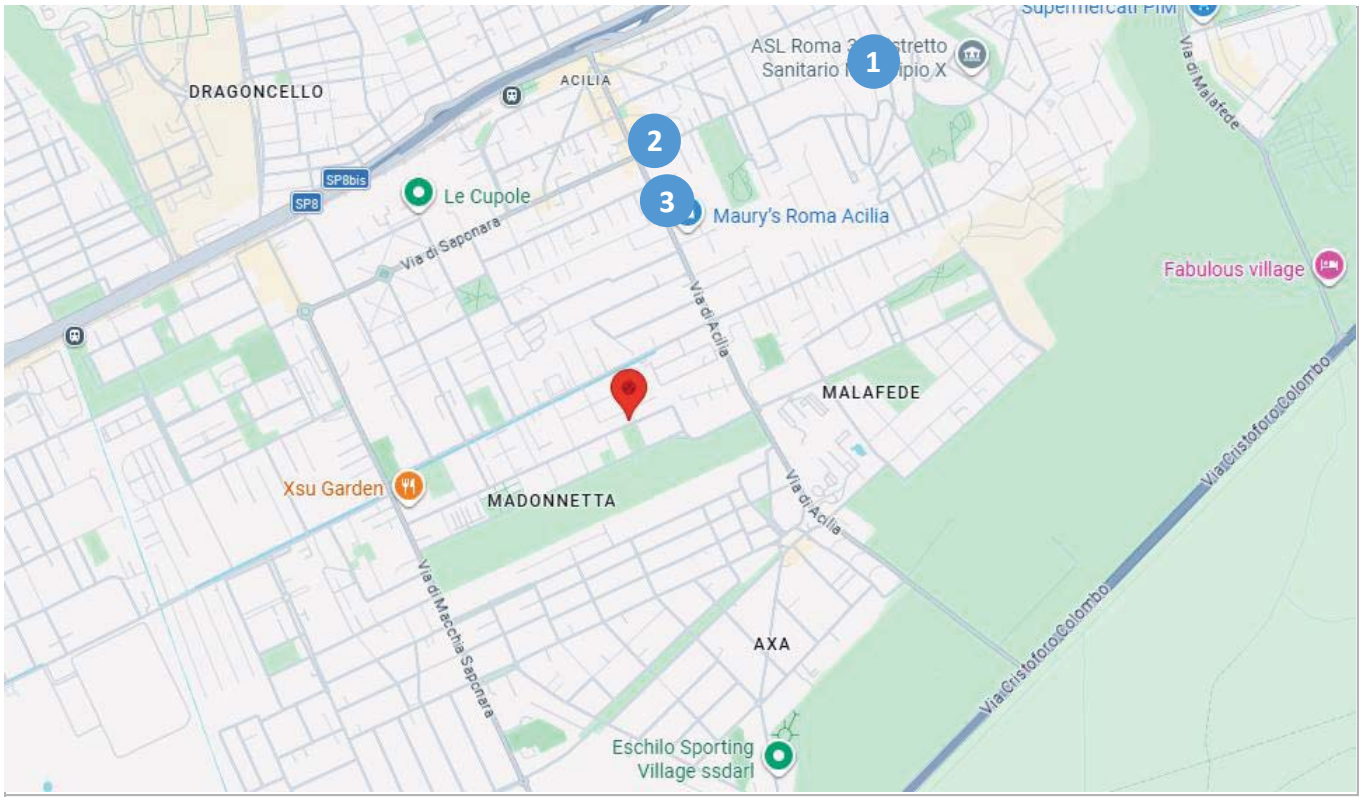


#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	ott-25	Roma	E33	Residenziale		87	190.000	2.184
3	ott-25	Roma	E33	Residenziale		84	177.000	2.120
4	giu-25	Roma	E33	Residenziale		117	265.000	2.265
							MINIMO	**2.100**
							MEDIA	**2.200**
							MASSIMO	**2.300**

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Si riporta di seguito la tabella di analisi delle aste immobiliari:

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma	via Bressani	E33	2	69	€ 90.346,00	1.309	https://www.immobiliare.it/annunci/128099012/
2	Roma	via di Acilia	E33	S,T,7	149	€ 281.250,00	1.888	https://www.immobiliare.it/annunci/121738586/
4	Roma	Via di Acilia	E33	2	62	€ 123.000,00	1.984	https://www.idealista.it/immobile/33032059/
						MINIMO	**1.309**	
						MEDIA	**1.727**	
						MASSIMO	**1.984**	

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 2.000 euro/mq. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento, che si attestano in un range tra i 1.950 euro/mq e 2.550 euro/mq, e dal range dei prezzi dei transati, che si attestano in un range tra i 2.100 euro/mq e 2.300 euro/mq.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto risulta pertanto pari a **210.152,30 euro** e a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, la corrispondenza catastale e la regolarità urbanistica.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori:

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

QUOTA IN VENDITA:	Proprietà 1/2 **********					
QUOTA IN VENDITA:	Proprietà 1/2 **********					
STATO DI POSSESSO:						
VALORE STIMATO		210.152,30	€	2.000,00 €/Mq	105,00	Mq
	ADEGUAMENTI E CORREZIONI					
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-21.015,23	€	-200,15 €/Mq	105,00	Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00	€	0,00 €/Mq	0,00	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-2.000,00	€	-19,05 €/Mq	105,00	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-7.210,98	€	-68,68 €/Mq	105,00	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C		**179.926,09**	**€**	**1.713,58 €/Mq**	**105,00**	**Mq**

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

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

- Appartamento identificato al foglio 1075, particella 1278, sub 3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di mercato del bene: € 179.926,09

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Roma (RM) - VIA FRANCESCO NETTI n. 22, Piano 1	105 mq	€/mq 1.713,58	€ 179.926,09	100 %	€ 179.926,09
				Valore di mercato:	€ 179.926,09

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 31/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Iacovissi Marco, MRICS

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac

ALLEGATI

1) Visure storiche catastali
2) Planimetria catastale
3) Elaborato planimetrico
4) Estratto di mappa
5) Atto di Compravendita
6) Ispezioni ipotecarie
7) Domanda di sanatoria

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 6575bf8462f14eac