
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **838 / 2022** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione (come da incarico) **Dott.ssa Anna Maria Teresa GREGORI**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *Architetto Sandro PANDOLFI*

PURPLE SPV SRL / *****

FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Unità immobiliare per civile abitazione (porzione di quadrifamiliare) disposta su tre livelli ed ubicata in Roma - 00132 - località "Lucchina / Casal del Marmo" - via Vincenzo Federici, 40/42 - villino B - interno 3 - piano S1 / T. / 1° (mansarda) -.



(FOTO ESTERNA - N° 2 QUADRIFAMILIARI - LA PORZIONE IN ESAME È DENOMINATA "VILLINO B")



INCARICO – ACCESSI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In data **30.12.2022** il sottoscritto, Architetto Sandro Pandolfi, con studio professionale in Roma – via Canzone del Piave, 51 – email : s.pandolfi@libero.it – pec : s.pandolfi@pec.archrm.it – telefono : 06.5191336 – fax : 06.5191336 – mobile : *****| | | | | -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura **n. 838/2022**.

Incarico del 09 .12.2022 a firma del **G.E. Dott.ssa Anna Maria Teresa GREGORI** ricevuto il 28.12.2022.

Successivamente sono stati effettuati vari accessi all'immobile pignorato (alcuni negativi) ed è stato emesso l'ordine di liberazione da parte del GE.

La tabella seguente sintetizza le varie fasi ed attività poste in essere dal sottoscritto Esperto Stimatore – *architetto Sandro Pandolfi* e dal Custode Giudiziario – *avvocato Aldo Cimmino* -.

N.	DATA	ORA	SITUAZIONE
1	31.01.2023	X	SOPRALLUOGO - NESSUNO PRESENTE - ACCESSO NEGATIVO -
2	28.02.2023	10.00	SOPRALLUOGO - NESSUNO PRESENTE - ACCESSO NEGATIVO -
3	11.03.2023	===	EMISSIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DA PARTE DEL G.E.
4	13.04.2023	19.34	ACCESSO CON LA PRESENZA UNICAMENTE DEL CUSTODE A SEGUITO DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PER ASPORTO DEI BENI DI PRIMA NECESSITA'.
5	13.04.2023	19.34	VERBALE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO IN ATTUAZIONE DELL'ORDINE EX ART. 560 DEL CPC.
6	26.04.2023	9.15	VERBALE DI ACCESSO E SOPRALLUOGO.
7	26.04.2023	9.30	VERBALE PER ASPORTO DEI BENI MOBILI.

Il sottoscritto – in sed e di secondo e positivo sopralluogo (26.04.2023) – ha provveduto ad effettuare un rilievo dell'unità immobiliare, oltre ad una verifica della corrispondenza o meno dello stesso da un punto di vista catastale.

Sono state effettuate una serie di fotografie (in buona parte inserite nella presente relazione tecnica) ed individuate le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 26.04.2023, sono emerse una serie di perplessità relativamente agli aspetti catastali e soprattutto edilizio/urbanistici dell'immobile che il sottoscritto ritiene importante e necessario a approfondire mediante acquisizione di ulteriore documentazione tecnica ed eventualmente di opportune verifiche.

Per questo motivo, oltre al fatto che il sopralluogo si è reso possibile effettuarlo a distanza di vari mesi dall'incarico, il sottoscritto ha richiesto una proroga al G.E. per la definizione della perizia. Tale richiesta è stata accettata e, conseguentemente, la proroga è stata concessa.

Nell'udienza del 29.11.2023 – alla presenza della **Dott.ssa Bisceglie** – le parti presenti, il Custode Giudiziario (Avvocato Aldo Cimmino) ed il sottoscritto Esperto Stimatore, per una serie di motivazioni legate a contenziosi in corso che coinvolgono l'immobile oggetto di pignoramento da un punto di vista, soprattutto edilizio/urbanistico, hanno concordato nella necessità – ove possibile – di approfondire ulteriormente tali aspetti.

Il G.E. ha rinviato all'udienza del 17.04.2024 – ore 11.30 -.



COMPOSIZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile che risulta essere indipendente e nel suo insieme commerciabile (fermo restando quanto di seguito riportato).

Per lo stesso non risulta possibile una suddivisione in unità tra di loro indipendenti; inoltre il box auto al piano S1 costituisce pertinenza dell'appartamento e, pertanto, non può essere alienato singolarmente.

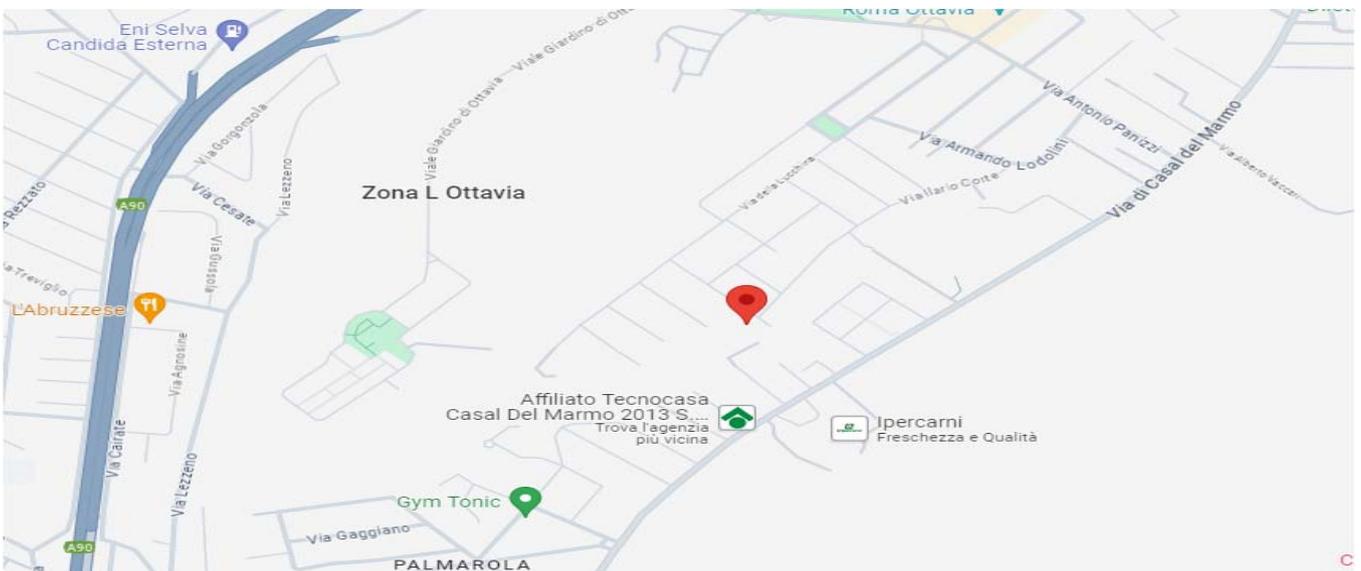
L'immobile è pertanto da ritenersi un LOTTO UNICO e precisamente:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare per civile abitazione (porzione di quadrifamiliare) disposta su tre livelli ed ubicata in Roma - 00132 - località "Lucchina / Casal del Marmo" - via Vincenzo Federici, 40/42 - villino B - interno 3 - piano S1 / T. / 1° (mansarda) -.



(UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL TESSUTO URBANO DI RIFERIMENTO - DA GOOGLE MAPS)



LOTTO UNICO

BENE UNICO

Unità immobiliare per civile abitazione (porzione di quadrifamiliare) disposta su tre livelli ed ubicata in Roma - 00132 - località "Lucchina / Casal del Marmo" - via Vincenzo Federici, 40/42 - villino B - interno 3 - piano S1 / T. / 1° (mansarda) -.

Si precisa che il box auto, come riportato nell'atto di vendita, costituisce pertinenza dell'appartamento in esame e, pertanto, non può essere venduto separatamente dal resto della proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

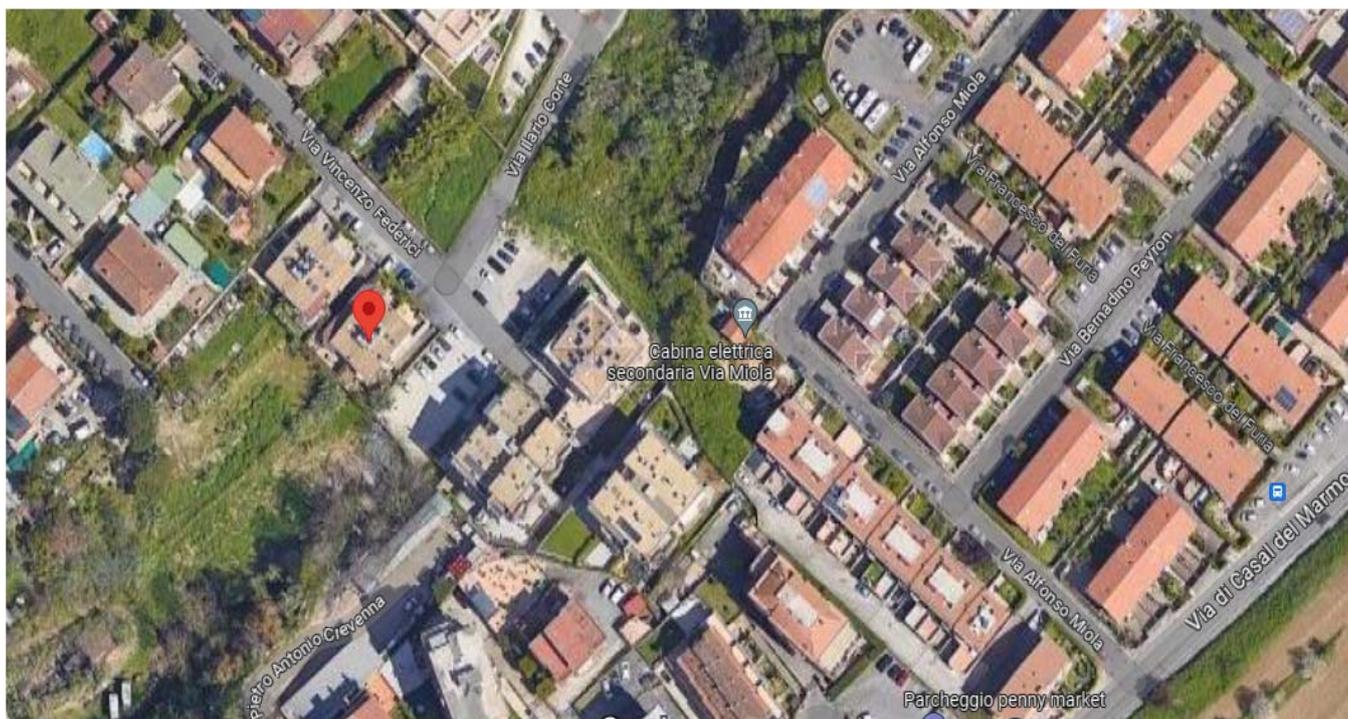
PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, a seguito di Atto Compravendita redatto in data 21.05.2010 dal Notaio in Roma Alessandro Taddei - repertorio n. 15983 / raccolta n. 9194 - di:

- ***** nato a *****
il ***** - codice fiscale: ***** -.

(attuale situazione degli intestati dal 16.09.2009 - come da vca storica in data 04.01.2023)

N.	INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
1	***** *****	*****	1/1 in regime di separazione dei beni	ESECUTATO



(FOTO AEREA - DA GOOGLE MAPS - EDIFICIO NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO)



CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Lorda / Commerciale Raguagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	41	43	100 %	43	2,90	Terra
BALCONE	6	6	30 %	2	=	Terra
GIARDINO	65	65	15 %	10	=	Terra
LOCALE MANSARDA	41	43	70 %	30	1,15 (MEDIA)	PRIMO
BOX AUTO	37	39	80 %	31	2,95	S1
Totale superficie convenzionale:				116 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie raguagliata complessiva:				116 mq.		

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta delle planimetrie catastali acquisite e verificata in sede di sopralluogo.

Cubatura fuori terra = mc. 155 circa.

Cubatura entro terra = mc. 92 circa.

Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi non determinanti ai fini estimativi, anche perché non risulta presente un "condominio".

Per la valutazione, infine, si è utilizzata la *superficie lorda/commerciale raguagliata*.

I parametri di raggio aglio utilizzati considerano le caratteristiche tecnico/costruttive delle varie porzioni dell'immobile.

Pertanto, per la stima dell'immobile, la consistenza (*commerciale/raguagliata*) che verrà considerata sarà pari a **mq. 116**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (totale)	Rendita (€.)	Piano	Graffiti
181	1164	20	6^	A/7	5^	Vani 3,0	Mq. 66	526,79	T. - 1°	SI
181	1164	21							T.	SI
181	1164	30	6^	C/6	12^	Mq. 39	=	157,11	S1	=

CATEGORIA CATASTALE: A/7 - ville / villini -.

CATEGORIA CATASTALE: C/6 - autorimesse -.

CONFINI

Villino: unità immobiliari censite con i subalterni nn.18, 22 e 23 (foglio 181/particella 1164), salvo se altri e/o diversi confini.

Box auto: rampa carrabile, intercapedine box n. 4 salvo se altri e/o diversi confini.



CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento).

VARIAZIONI CATASTALI DELLA PROPRIETA' SUCCEDETESI NEL TEMPO

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 04.01.2023).

N.	INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	REGIME
1	*****	*****	1/1 FINO AL 21.05.2010	===
2	***** *****	*****	1/1 FINO AD OGGI	SEPARAZIONE DEI BENI



(FOTO ESTERNA - INGRESSO CARRABILE ALLA PROPRIETA')

UBICAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'ambito urbano, definito a partire dagli anni '70 circa, è posto in posizione sufficientemente aperta e soleggiata. Una discreta viabilità di zona consente rapidi collegamenti con gli altri quartieri di Roma (soprattutto con quelli a nord della città).

Il settore urbano, inizialmente disomogeneo e realizzato in ampia parte con immobili privi di autorizzazione (successivamente condonati), risulta sufficientemente definito e consolidato da un punto di vista urbanistico.

La zona può definirsi "periferica".

Sono presenti, nelle immediate vicinanze ed in modo praticamente completo, le principali strutture di servizio e commerciali, attestate principalmente lungo la vicina via Casal del Marmo.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- Via Casal del Marmo.
- Via della Lucchina.
- Via Trionfale.
- Via Boccea.

Il complesso immobiliare (n. 2 edifici quadrifamiliari), di cui la porzione in esame è parte, si trova in posizione aperta e soleggiata lungo la via Vincenzo Federici.





(RETROSPETTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE – VISTA DAL GIARDINO)

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Come potuto verificare dal sottoscritto, non esistono, all'attualità, contratti di locazione in essere relativamente al villino - pignorato – oggetto della presente relazione tecnica.

L'immobile, all'atto del sopralluogo, risultava non abitato, anche se erano presenti arredi relativi ad un suo recente utilizzo (a quanto indicato in sede di sopralluogo, risultava utilizzato dalla famiglia del cugino del proprietario ed esecutato).

Con l'ordine di libera zione dell'immobile e con su ccessivo accesso, sono stati portati via dall'immobile oggetti e residuo di mobilio (di scarsa valenza commerciale).

L'immobile, ad oggi, può definirsi libero.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (26.04.2023), il villino in esame si trova, nel suo insieme, in stato d'uso accettabile.

Non appare necessario, comunque, porre in atto interventi di manutenzione da ritenersi urgenti.

Si evidenzia, comunque, la presenza di ammaloramenti vari, disposti nei livelli di cui si compone l'immobile, dovuti ad infiltrazioni; ciò ha causato condensa e muffa (soprattutto al piano mansarda).

È presente, per come potuto verificare, una impiantistica di tipo civile, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità e la conformità alle normative vigenti.

Anche esternamente si notano, in vari punti, alcuni ammaloramenti, dovuti molto probabilmente a mancanza, nel tempo, di interventi di manutenzione.

Questa situazione, oltre ad altre considerazioni riportate nel paragrafo inerente la regolarità edilizia / urbanistica dell'immobile, ovviamente, si ripercuote sul valore, ad oggi, del villino oggetto di pignoramento e di cui alla presente relazione tecnica.





(CORTE ESTERNA – “GIARDINO” – DI PROPRIETA’ - POSTO SUL RETRO E LATERALMENTE ALL’IMMOBILE)

PARTI COMUNI

L'immobile risulta completamente indipendente, anche se in serito all'interno di un contenuto complesso residenziale composto da due edifici quadrifamiliari (complessivamente n. 8 unità immobiliari disposte su più livelli).

L'accesso pedonale avviene dal ci vico 40 di via Vincenzo Federici, mentre l'accesso carrabile avviene dal civico 42 sempre della stessa via (una rampa carrabile per un tratto in comune con la proprietà adiacente conduce all'ingresso del locale box auto).

L'immobile non ha ulteriori porzioni immobiliari pertinenziali e di proprietà.

SERVITU'

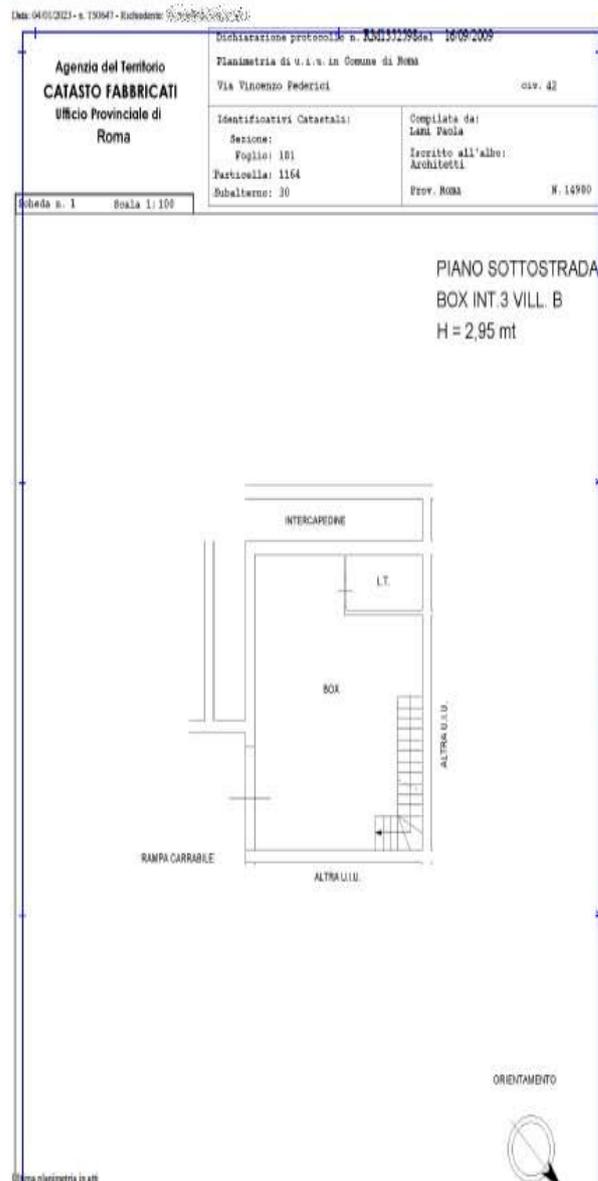
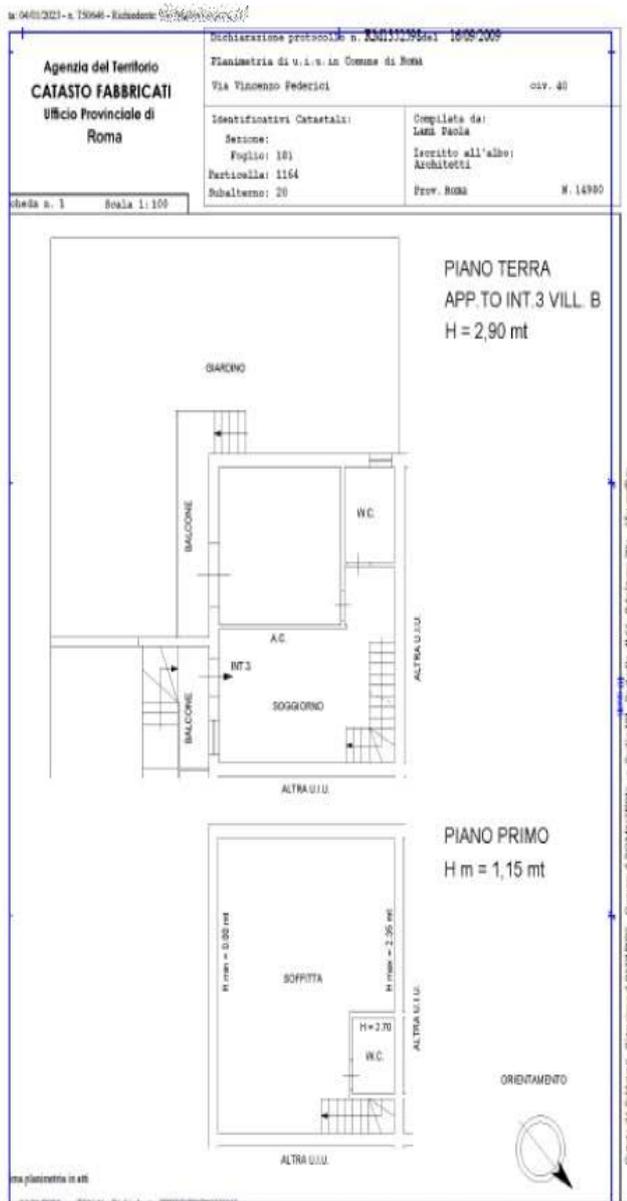
Non si rileva, per come riscontrabile, l'esistenza di particolari servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile acquisire l' A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica – .

La presenza di una impiantistica molto probabilmente non a norma e l'impossibilità di acquisire documentazione tecnica in merito, pur se richiesta, non consente, al sottoscritto, la redazione dell'APE.





(PLANIMETRIA CATASTALE AD OGGI DEPOSITATA IN ATTI E RELATIVA ALL'IMMOBILE IN ESAME)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame è parte di un piccolo comparto edilizio composto da due quadrifamiliari (complessivamente otto unità immobiliari) costruito indicativamente nel 2008/2010.

Il comparto edilizio si sviluppa su tre livelli, due dei quali fuori terra ed uno parzialmente interrato; lo stesso risulta destinato a civili abitazioni.

L'accesso avviene da via Vincenzo Federici e, relativamente all'immobile in esame, oggetto di pignoramento, dai civici 40 e 42.

Il villino è identificato come "villino B / interno 3".

L'appartamento in esame, data la sua tipologia, la distribuzione attuale degli spazi e la presenza di un'impiantistica "unitaria" non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico e come precedentemente detto, un "Lotto Unico"; anche commercialmente una eventuale e potenziale divisione dell'immobile risulterebbe non valida.

L'immobile presenta una destinazione catastale residenziale "ville e villini" (categoria A/7), sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.



Il villino in esame, internamente e da un punto di vista funzionale, risulta alla data di sopralluogo, così distribuito:

Piano seminterrato:

rampa (sostanzialmente pianeggiante) di accesso, giardino (perimetrale per due lati) zona giorno (soggiorno / pranzo) con cucina a vista, scala di collegamento ai livelli superiori.

Piano terra (rialzato):

balcone di accesso, soggiorno, camera, bagno, scala di collegamento al livello superiore ed al livello inferiore.

Piano primo:

ampio locale soffitta con servizio igienico, scala di collegamento ai livelli inferiori.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'illuminazione e l'areazione naturale, data la posizione dell'immobile in posizione d'angolo, risulta nell'insieme buona.

L'immobile dispone di tre esposizioni.

L'unità immobiliare in esame è parte di un gruppo di due villini quadrifamiliari – non intensivi –; risulta ubicato in posizione d'angolo ed in ambito urbano aperto e soleggiato, posto in prossimità di via Vincenzo Federici (da cui ha accesso).

La zona è ormai quasi completamente urbanizzata e definita, la posizione – rispetto al centro di Roma – è da definirsi "periferica".

Buona l'accessibilità viaria, ampia la possibilità di parcheggio.

Sono presenti nelle vicinanze ed in modo praticamente completo tutte le principali strutture di servizio e commerciali.

*Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **INTERNO***

PAVIMENTAZIONI	PARQUET / MONOCOTTURA
RIVESTIMENTI INTERNI	INTONACO TINTEGGIATO
INFISSI INTERNI	LEGNO TAMBURATO
IMPIANTISTICA	DI TIPO CIVILE
STATO D'USO	ACCETTABILE

*Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO***

STRUTTURA	CEMENTO ARMATO / MURATURA MISTA
COPERTURA	TETTO AD UNICA FALDA
RIVESTIMENTO ESTERNO	INTONACO TINTEGGIATO
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	UNO (PARZIALMENTE)
STATO D'USO	ACCETTABILE

Si precisa che la realtà dei luoghi, come verificata in sede di sopralluogo, non è completamente conforme ai grafici di progetto ed alle planimetrie catastali ad oggi in atti. Nei paragrafi successivi tali variazioni verranno dettagliate ed analizzate.





(FOTO INTERNA – ZONA SOGGIORNO AL PIANO SEMINTERRATO)



(FOTO INTERNA – ZONA CUCINA AL PIANO SEMINTERRATO)

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame risulta essere porzione di un edificio (di modesta consistenza) che secondo il P.R.G. del Comune di Roma (XIV Municipio), attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Strumento di attuazione: "Zona O" – Denominazione: Piano Particolareggiato n.10 – Palmarola / Selva Nera -.



Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG – ambiti a pianificazione particolareggiata e definita** -, che di seguito si riporta nei punti essenziali.

- Gli *ambiti a pianificazione particolareggiata e definita* riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione dell'attuale PRG, o adottati prima della deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
- Alle aree si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
- I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali 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.
- I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione.
- I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all' articolo 4 della LR n. 36/1987.
- Agli *ambiti a pianificazione particolareggiata definita* si applicano comunque le disposizioni di cui all'articolo 13 / comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

ASPETTI EDILIZIO / URBANISTICI

La costruzione dell'immobile, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma delle seguenti Autorizzazioni:

- **Permesso di Costruire n. 115 in data 11.02.2008.**
- **D.I.A. per variante presentata in data 09.04.2009 – protocollo n. 24516 -.**

In data 12.11.2009 è stata presentata la "*Comunicazione di Fine lavori*" – protocollo n. 66391 -.

Come evidenziato nell'atto di provenienza, in data 19.04.2010 – protocollo n. QI/2010/25130 - è stata presentata al Comune di Roma la richiesta di ottenimento della certificazione di agibilità. Ad oggi, per come potuto verificare, tale certificazione non risulta ancora rilasciata.

La zona urbana dove risulta ubicato l'immobile in esame è posta in modo baricentrico tra via della Lucchina e via Casal del Marmo.

Inizialmente, tale zona, si è andata costituendo (anni '60 / '70 indicativamente) con edifici realizzati in assenza di titoli autorizzativi e successivamente regolarizzati mediante "*sanatorie edilizie*".

Come detto precedentemente, la realtà dei luoghi non è pienamente conforme alle planimetrie catastali ed ai grafici progettuali allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Roma e precedentemente citati.

Si evidenziano, infatti, le seguenti difformità.

Piano Seminterrato o Sottostrada:

I locali presenti a questo livello, come da progetto, risultano formalmente destinati a *box auto* e *locale tecnico*; in realtà – per come verificato in sede di sopralluogo – sono adibiti ed utilizzati come soggiorno/pranzo, zona cucina e servizio igienico.

L'accesso avviene da rampa carrabile (in lieve pendenza) dipartentesi dal civico 42 di via Vincenzo Federici. La serranda metallica che doveva dare accesso al box auto è stata sostituita con una porta.

Per questi ambienti, posti al piano seminterrato, dovranno essere realizzati interventi di ripristino prima di poter essere correttamente utilizzati come box auto.



Piano Terra:

Questo livello presenta locali sostanzialmente conformi alla planimetria catastale ed in linea con le autorizzazioni rilasciate. La zona cucina, debitamente indicata in planimetria catastale, nella realtà non è presente in quanto (vedi sopra) è stata realizzata nel livello seminterrato sottostante.

Piano Primo (mansarda):

Questo livello presenta locali sostanzialmente conformi alla planimetria catastale. Non sono evidenziati, però, i lucernai presenti in progetto, inoltre il locale w.c. è stato in parte ampliato e la pendenza del tetto (come nelle altre unità abitative) è opposta a quella indicata in planimetria catastale.

Si precisa che il livello definito in precedenza come " piano seminterrato o sot tostrada" è, praticamente nella sua interezza, *fuori terra*.

Il livello definito "piano terra", in realtà si trova a circa due metri sopra il piano di campagna.

Conseguentemente anche il piano primo può indicarsi come secondo livello fuori terra.

La ripartizione dei livelli inizialmente riportata si allinea per omogeneità con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Per come verificato, non emergono particolari problematiche per ripristinare la regolarità edilizio/urbanistico/catastale del villino, almeno per quanto riguarda le difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Risulta necessario presentare una CILA e/o SCIA in sanatoria (parere di doppia conformità), con verifica ed attestazione di conformità e ripristino dei luoghi ove necessario.

Il costo per la regolarizzazione di tale situazione può indicarsi forfettariamente in circa **€. 30.000,00**.

Questo importo è da ritenersi indicativo ma non esaustivo e dovrà essere confermato o meno mediante appropriati e definitivi preventivi di spesa in sede di regolarizzazione dell'immobile (relativamente alle discordanze in precedenza evidenziate).

Si rimanda completamente all'eventuale assegnatario dell'immobile l'acquisizione di opportuni ed idonei preventivi, l'individuazione delle normative da utilizzarsi e la realizzazione degli interventi necessari alla regolarizzazione dell'immobile stesso, anche in presenza di ulteriori ed eventuali problematiche che dovessero presentarsi.

L'importo sopra determinato (complessivamente e, come detto in precedenza, solo indicativamente), pari ad **€. 30.000,00**, è da ritenersi un costo necessario ed attendibile per rendere l'immobile regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale - fermo restando quanto di seguito ulteriormente indicato relativamente agli aspetti legali che appaiono ancora in essere -.

Tale costo (€. 30.000,00), in questa fase, verrà portato in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto congruo per l'immobile in esame, unitamente alle considerazioni anche economiche che verranno successivamente evidenziate.

Per quanto potuto verificare, il villino oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

Non sono presenti, per come potuto verificare, vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali e/o usi civici.

Si conferma che il box auto, come riportato nell'atto di vendita, costituisce pertinenza dell'appartamento in esame e, pertanto, non può essere venduto separatamente dal resto della proprietà.



ULTERIORI PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA REGOLARITA' O MENO DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione acquisita e visionata sono emerse delle problematiche, anche di ordine legale, che condizionano, almeno all'attualità, la possibilità di una alienazione dell'immobile pignorato con i valori commerciali attuali presenti in zona.

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento risulta essere, ad oggi, a seguito di Atto Compravendita redatto in data 21.05.2010 dal Notaio in Roma Alessandro Taddei - repertorio n. 15983 / raccolta n. 9194 - di ***** nato a *****
*****i ***** - codice fiscale: ***** -.

Detto atto è stato registrato a Roma 1 in data 26.05.2010 - elenco generale 64665 / elenco particolare 37576 -.

In tale atto, la parte venditrice - ***** in qualità di titolare dell'impresa individuale ***** di ***** - garantisce che l'immobile in oggetto è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, prelazioni ad eccezione di quanto segue:

*Domanda giudiziale a favore di ***** ed ***** srl, contro Ditta individuale ***** di ***** trascritta il 04.08.2008 al n. 57051 di formalità per ripristino stato e demolizione di opere poste in essere in violazione dei distacchi dal fosso e dalla strada. Si precisa che dalla documentazione fornita dall'Impresa, consistente nella copia della citazione con relativa domanda nonché dalla richiesta della procura della Repubblica e relativa risposta del Comune di Roma a mezzo di Unità Organizzativa Tecnica - Servizio Ispettorato Edilizio, si evince che le domande preposte sono pretestuose e non attengono alle unità abitative realizzate, bensì a questioni di vicinanze disattese dalla perizia del Comune di Roma.*

Sempre alla data dell'Atto di provenienza (21.05.2010), il Notaio riporta che la causa è tutt'ora pendente innanzi al Tribunale di Roma e la parte venditrice, con il consenso della parte acquirente, si obbliga a continuare nel processo medesimo.

Il sottoscritto, in merito a quanto sopra, ha acquisito:

1)- Sentenza emessa in data 20.05.2013 - n. 15167/13 - cron. 6223/13/ rep. 19798/13 - Tribunale di Roma - V Sezione civile - Giudice unico dott. Paolo Russo -; tale sentenza si riferisce alla causa civile di primo grado iscritta al n. 53141 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2008 e vertente tra ***** e la società ***** SRL (attori) e Ditta ***** di ***** (convenuta) e ROMA CAPITALE già Comune di Roma (chiamata in causa).

In tale sentenza si riporta quanto segue:

*Il Tribunale dichiara che la costruzione realizzata dalla Ditta individuale ***** di ***** ***** ha ostruito il cancello di accesso della proprietà ***** verso la via Ilario Corte e per l'effetto condanna ***** a ripristinare l'accesso pedonale e carrabile della proprietà ***** verso via Ilario Corte.*

*Dichiara che il muro di contenimento realizzato dal convenuto sul confine con la proprietà ***** viola la distanza legale dal confine e per l'effetto condanna parte convenuta all'arretramento del predetto muro alla distanza di mt. 5 dal confine con la particella 437 di proprietà *****.*

La sentenza - sopra riportata sinteticamente - condanna ***** al pagamento a favore degli attori delle spese processuali (€ 7.500,00 di imponibile) ed a favore di Roma Capitale delle spese processuali (€ 2.500,00).



2)- Sentenza di sospensione dell'efficacia di quanto sopra emessa in data 09.04.2014 – R.G. n. 1128/2014 – dalla Corte di Appello di Roma – Sezione IV Civile – come deciso nella Camera di Consiglio tenuta in Roma.

La decisione in camera di consiglio, tenuta il 9 aprile 2014, riporta quanto segue:

*nella composizione di cui all'udienza del 03.04.2014;
sciogliendo la riserva assunta nella suddetta udienza;
vista l'istanza di sospensione avanzata dalla parte appellante;
esaminati gli atti;
rilevato che l'eventuale esecuzione dell'impugnata sentenza comporterebbe l'intervento su strutture immobiliari di non agevole e dispendioso ripristino, per il caso di accoglimento del gravame;
ritenuta, pertanto, allo stato accoglibile la richiesta di inibitoria;
considerato per altro che – nel contemperamento dei contrapposti interessi – appare opportuno che l'accoglimento dell'istanza avvenga con l'imposizione di idonea cauzione;
Sospende l'efficacia esecutiva dell'impugnata sentenza del Tribunale di Roma n. 15167/2013, facendo onere all'appellante di prestare cauzione di €. 30.000,00*

3)- Sentenza n.6675/2020 – pubblicata il 28.12.2020 – RG n. 1128/2014 – repertorio n.6795/2020 del 28.12.2020 – registrato il 12.07.2021 n.41270/2021 -.

Per una completa conoscenza di quanto riportato nella sentenza citata, si rimanda alla stessa posta in allegato alla presente relazione.

Di seguito, per maggiore comprensione generale della problematica in essere, si riportano alcuni stralci – ritenuti importanti – della sentenza stessa.

*..... in particolare le relazioni dell'ing. Marino e del CTU Canofari (espletate nel giudizio possessorio) nonché la relazione tecnica di parte dell'arch. Urbinati (per il Comune) confermano l'avvenuta "traslazione del lotto" sul quale è stato edificato il fabbricato dell'appellante l'occlusione del cancello di accesso" alla proprietà *****. Questa ultima circostanza appare ulteriormente avvalorata dalla relazione dei Carabinieri intervenuti sul posto (23.02.2008) Inoltre le relazioni dei tecnici citati confermano l'avvenuto rialzo del terreno da parte dell'appellante, con conseguente modifica del piano di campagna. Da ciò consegue che non è fondata la censura dell'appellante secondo il quale ci si troverebbe in presenza di un "muro di confine" anziché di un "muro di contenimento", Conseguenza ulteriore è che detto muro deve essere realizzato nel rispetto delle distanze legali che invece nel caso di specie risultano essere state violate e quindi è corretta la condanna all'arretramento Alla luce di quanto sopra va confermata la sentenza impugnata (n. 15167/2013).*

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza e deduzione disattesa, così provvede:

*1)- rigetta l'appello proposto dalla ditta ***** di ***** avverso l'impugnata sentenza del Tribunale di Roma n. 15167/2013.*

*2)- condanna parte appellante al pagamento delle spese processuali del presente grado di giudizio, che liquida in favore di ***** ed ***** SRL in €.9.000,00 per compensi oltre IVA, CPA e spese generali, nonché in favore di Roma Capitale in €. 3.500,00 per compensi oltre IVA, CPA e spese generali.*

3)- respinge la richiesta di risarcimento danni avanzata dalla parte appellata ai sensi dell'art. 96 cpc.

4)- da atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 c. 17 della L/228/12 per il versamento da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenuta il 9 dicembre 2020.



Per completezza, si evidenzia, ulteriormente, quanto segue:

In data 03.06.2008 – protocollo n. 44910/2008 – risultava pervenuta al Corpo di Polizia Municipale – U.O. XIX Gruppo – Sezione Edilizia – la seguente relazione, redatta per richiesta di sopralluogo da parte del Sostituto Procuratore della Repubblica – dott. Roberto Felici – su lotto di terreno sito in via Vincenzo Federici, snc – distinto in catasto al foglio n. 181 / particella n. 1090 – di proprietà della Società ***** di *****.

Questa relazione tecnica è stata richiesta "per accertare se l'area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione corrisponde con l'area riportata in catasto.

Il tecnico, incaricato di redigere detta relazione, conclude il proprio incarico come segue:

..... *Visto che la misurazione effettuata sui luoghi è risultata pari a quella riportata sul foglio catastale, ne consegue che il lotto distinto con la particella n.1090, ove è in corso la costruzione di un fabbricato avente la lunghezza reale di mt. 44,40 misurata con riferimento ad una vecchia recinzione esistente, non può interessare la particella 1070 destinata a verde pubblico e di conseguenza l'area di sedime indicata nell'ultimo progetto di variante – protocollo n. 32058/2008 – corrisponde a quella effettivamente occupata.*

Si informa inoltre che dalla visura del Piano Particolareggiato n. 10 "Palmarola-Selva Nera" non è previsto il proseguimento della via Ilario Corte, che dagli elaborati tecnici termina a ridosso di un parcheggio pubblico all'intersezione con la via Federici.

Infine, si rileva la presenza di un "Atto d'Obbligo" tra la ***** di ***** (società costruttrice) ed il Comune di Roma, redatto con rogito del Notaio Ernestina Annunziata in data 14.01.2008 – repertorio n. 123381 / raccolta n. 21836 -.

In sintesi, tale Atto d'Obbligo prevede quanto segue:

- A)**- vincolare l'area di mq. 1.119 (foglio 181/particella 1090) al servizio della costruzione.
- B)**- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato ed al piano sottotetto al servizio degli edifici e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra.
- C)**- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 212 a parcheggio privato ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 12 alberi di altezza non inferiore a mt. 3,5.

Tali obbligazioni, come riportate nell'Atto d'Obbligo citato, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

Quanto riportato nel citato Atto d'Obbligo, a giudizio del sottoscritto non limita né la commerciabilità dell'immobile né il suo valore.

Le varie attestazioni soprariportate sono inserite tra gli allegati della presente relazione.

CONCLUSIONI

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame ed oggetto di pignoramento – *villino per civile abitazione, identificato come villino B / interno 3 – Roma / Via Vincenzo Federici, 40 e 42* – non può ritenersi, alla data del sopralluogo, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico. Per la sua regolarizzazione si ritiene necessario porre in atto gli interventi precedentemente indicati e riconducibili ad un costo (indicativo e da verificare con appositi preventivi) di **€. 30.000,00**.

Inoltre, l'eventuale necessità di ulteriori approfondimenti, in caso si evidenziassero nuove situazioni - *passate, presenti e/o future* - prospettate da un punto di vista legale, viene attribuita totalmente a carico dell'aggiudicatario, sia per la verifica sia per gli eventuali oneri (economici e/o di adeguamento della realtà dei luoghi); resta tutto interamente a carico dell'aggiudicatario quanto segue, in base alle determinazioni di cui alla sentenza n.6675/ 2020, in precedenza citata e riportata per gli aspetti ritenuti salienti.

Da un punto di vista "tecnico" la situazione potrebbe così indicarsi:

per gli aspetti legali, ad oggi, come potuto accertare ed in funzione anche delle decisioni assunte in sede di giudizio, si ritiene di dover effettuare – prudenzialmente - una detrazione al valore



commerciale individuato per l'immobile -; tale detrazione è stata calcolata a corpo in **€.40.000,00**, questo importo si ritiene sostanzialmente congruo e cautelativo per l'eventuale acquirente e/o aggiudicatario per adeguare i luoghi alle disposizioni dell'Autorità Giudiziaria (vedere sentenza citata).

Trattasi in sintesi di verificare e nel caso ripristinare i confini a seguito di "traslazione del lotto" sul quale è stato edificato il fabbricato ed eliminare l'attuale "occlusione del cancello di accesso" alla proprietà ***** ed infine riposizionare, se necessario, nel rispetto delle distanze legali, il muro di posto a confine con altra proprietà.

L'ottemperanza a quanto stabilito dalla sentenza della Corte di Appello di Roma (n.6675/2020) si concretizza, oltre che in aspetti monetari (in precedenza indicati), in interventi di adeguamento e ripristino da ritenersi sicuramente onerosi, con tempistiche da definire e con costi definibili in modo preciso solo al momento dell'acquisizione di preventivi specifici ed eventuali ulteriori verifiche.

Come indicato, l'importo di €. 40.000,00 per effettuare le opere di regolarizzazione indicate, si ritiene sostanzialmente congruo, anche se non esaustivo.

Questo importo, unitamente alle tempistiche necessarie per porre in atto detti lavori, si ripercuote negativamente sul valore commerciale, all'attualità, dell'immobile pignorato e sul suo grado di commerciabilità che risente fortemente degli aspetti legati citati.

Quanto in precedenza descritto e/o quantificato non esclude eventuali ulteriori aspetti legali che si possano concretizzare nell'immediato futuro (ad oggi ovviamente non indicabili) e che modifichino la situazione sopra esposta e, conseguentemente, il grado di commerciabilità ed il valore del bene pignorato.

Si ribadisce, ulteriormente, che ogni altro costo di qualsiasi natura, eventualmente da sostenere, rimane a totale carico dell'acquirente e/o dell'aggiudicatario.



(FOTO INTERNA – INFILTRAZIONI DI ACQUA DAI LUCERNAI AL PIANO MANSARDA)



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VISURE IPOTECARIE SUL CONTO DI: ***** / *****
AGGIORNATE AL 21.03.2023

IMMOBILI: ROMA VIA VINCENZO FEDERICI 40

N.C.E.U.: fg. 181, n. 1164, sub. 20, 21, 30.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2003 - Registro Particolare 41032 Registro Generale 62037
Notaio DI FAZIO CESIDIO Repertorio 13922 del 11/07/2003 - **COMPRAVENDITA** Immobili siti in
ROMA(RM).

SOGGETTO ACQUIRENTE.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2003 - Registro Particolare 16589 Registro Generale 62038
Notaio DI FAZIO CESIDIO Repertorio 13923 del 11/07/2003 - **IPOTECA** VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROMA(RM).

SOGGETTO DEBITORE.

Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 81 del 28/12/2009 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 06/10/2009. **Cancellazione totale** eseguita in data 05/01/2010
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2009 - Registro Particolare 70834 Registro Generale 127674
Notaio RUSSO GIANLUCA Repertorio 18238/3633 del 29/09/2009 - COMPRAVENDITA Immobili siti
in ROMA(RM) SOGGETTO VENDITORE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2010 - Registro Particolare 37576 Registro Generale 64665
Notaio TADDEI ALES SANDRO Repertorio 15983/9194 del 21/05/2010 - **COMPRAVENDITA**
Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE.

5. ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2010 - Registro Particolare 14797 Registro Generale 64666
Notaio TADDEI ALESSANDRO Repertorio 15984/9195 del 21/05/2010 **IPOTECA** VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO DEBITORE.

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2022 - Registro Particolare 91399 Registro Generale 129898
Pubblico ufficiale U.N.E.P. CO RTE D'APPELO DI ROMA Repertorio 20403 del 15/06/2022 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA(RM).

Ispezione dati catastali (CU fg. 181, n. 1164, sub. 20, 21, 30):

1. ANNOTAZIONE del 17/12/2009 - Registro Particolare 27864 Registro Generale 166 966
Pubblico ufficiale SCIPIONE VALERIO Repertorio 29732/13552 del 26/11/2009 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14540 del 2008

2. TRASCRIZIONE del 26/05/2010 - Registro Particolare 37576 Registro Generale 646 65
Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 15983/9194 del 21/05/2010 ATTO TRA VIVI
- **COMPRAVENDITA** Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 26/05/2010 - Registro Particolare 14797 Registro Generale 64666 Notaio
TADDEI ALESSANDRO Repertorio 15984/9195 del 21/05/2010 **IPOTECA** VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROMA(RM)

4. TRASCRIZIONE del 07/10/2022 - Registro Particolare 91399 Registro Generale 129898 Pubblico
ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 20403 del 15/06/2022 ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO** IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN ROMA (RM) -.





(FOTO INTERNA - BAGNO AL PIANO SEMINTERRATO)



(FOTO INTERNA - ZONA SOGGIORNO AL PIANO SEMINTERRATO)





(FOTO INTERNA – CAMERA DA LETTO AL PIANO TERRENO – RIALZATO)

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

BENE UNICO

Unità immobiliare per civile abitazione (porzione di quadrifamiliare) disposta su tre livelli ed ubicata in Roma - 00132 – località "Lucchina / Casal del Marmo" - via Vincenzo Federici, 40/42 – villino B – interno 3 – piano S1 / T. / 1° (mansarda) –.

Si precisa che il box auto, come riportato nell'atto di vendita, costituisce pertinenza dell'appartamento in esame e, pertanto, non può essere venduto separatamente dal resto della proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, a seguito di Atto Compravendita redatto in data 21.05.2010 dal Notaio in Roma Alessandro Taddei – repertorio n. 15983 / ra colta n. 9194 – di:

- ***** nato a *****
il ***** – codice fiscale: ***** -.

(attuale situazione degli intestati dal 16.09.2009 – come da vca storica in data 04.01.2023)

N.	INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
1	***** *****	*****	1/1 in regime di separazione dei beni	ESECUTATO



L'ambito urbano, definito a partire dagli anni '70 circa, è posto in posizione sufficientemente aperta e soleggiata. Una discreta viabilità di zona consente rapidi collegamenti con gli altri quartieri di Roma (soprattutto con quelli a nord della città).

Il settore urbano, inizialmente disomogeneo e realizzato in ampia parte con immobili privi di autorizzazione (successivamente condonati), risulta sufficientemente definito e consolidato da un punto di vista urbanistico.

La zona può definirsi "periferica".

Sono presenti, nelle immediate vicinanze ed in modo praticamente completo, le principali strutture di servizio e commerciali, attestate principalmente lungo la vicina via Casal del Marmo.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- Via Casal del Marmo.
- Via della Lucchina.
- Via Trionfale.
- Via Boccea.

Il complesso immobiliare (n. 2 edifici quadrifamiliari), di cui la porzione in esame è parte, si trova in posizione aperta e soleggiata lungo la via Vincenzo Federici.

Il villino in esame ed oggetto di pignoramento, data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico e come precedentemente detto, un "Lotto Unico".

L'immobile presenta una destinazione catastale residenziale "ville e villini" (categoria A/7), sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (26.04.2023), il villino in esame si trova, nel suo insieme, in stato d'uso accettabile.

Non appare necessario, comunque, porre in atto interventi di manutenzione da ritenersi urgenti.

Si evidenzia, comunque, la presenza di ammaloramenti vari, disposti nei livelli di cui si compone l'immobile, dovuti ad infiltrazioni; ciò ha causato condensa e muffa (soprattutto al piano mansarda).

È presente, per come potuto verificare, una impiantistica di tipo civile, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità e la conformità alle normative vigenti.

Anche esternamente si notano, in vari punti, alcuni ammaloramenti, dovuti molto probabilmente a mancanza, nel tempo, di interventi di manutenzione.

Il villino in esame, internamente e da un punto di vista funzionale, risulta alla data di sopralluogo, così distribuito:

Piano seminterrato:

rampa (pianeggiante) di accesso, giardino (perimetrale per due lati) zona giorno (soggiorno / pranzo) con cucina a vista, scala di collegamento ai livelli superiori.

Piano terra (rialzato):

balcone di accesso, soggiorno, camera, bagno, scala di collegamento al livello superiore ed al livello inferiore.

Piano primo:

ampio locale soffitta con servizio igienico, scala di collegamento ai livelli inferiori.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'illuminazione e l'areazione naturale, data la posizione dell'immobile in posizione d'angolo, risulta nell'insieme buona.

L'immobile dispone di tre esposizioni.



L'unità immobiliare in esame è parte di un gruppo di due villini quadrifamiliari – non intensivi –; risulta ubicato in posizione d'angolo ed in ambito urbano aperto e soleggiato, posto in prossimità di via Vincenzo Federici (da cui ha accesso).

La zona è ormai quasi completamente urbanizzata e definita, la posizione – rispetto al centro di Roma – è da definirsi "periferica".

Buona l'accessibilità viaria, ampia la possibilità di parcheggio.

L'ingresso all'immobile avviene dai civici 40 (accesso pedonale) e 42 (accesso carrabile) di via Vincenzo Federici.

Sono presenti nelle vicinanze ed in modo completo tutte le principali strutture di servizio e commerciali.

L'identificazione catastale dell'immobile è la seguente:

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (totale)	Rendita (€.)	Piano	Graffiti
181	1164	20	6^	A/7	5^	Vani 3,0	Mq. 66	526,79	T. - 1°	SI
181	1164	21							T.	SI
181	1164	30	6^	C/6	12^	Mq. 39	=	157,11	S1	=

CATEGORIA CATASTALE: A/7 – ville / villini –.

CATEGORIA CATASTALE: C/6 – autorimesse –.

CONFINI

Villino: unità immobiliari censite con i subalterni nn.18, 22 e 23 (foglio 181/particella 1164), salvo se altri e/o diversi confini.

Box auto: rampa carrabile, intercapedine box n. 4 salvo se altri e/o diversi confini.

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento).



(FOTO INTERNA – SOGGIORNO AL PIANO TERRENO – RIALZATO – CON INGRESSO PRINCIPALE)



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "*sintetico/comparativo*", ritenuto il metodo più corretto e generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie similari.

Criterio di stima a "*capitalizzazione del reddito*", in quanto l'immobile potrebbe essere locato producendo, quindi una "redditività".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore di mercato ad oggi dell'immobile in esame.

A tale importo verrà portato in detrazione il costo, ritenuto sostanzialmente congruo, di €.30.000,00 per la regolarizzazione delle difformità interne/esterne rilevate in sede di sopralluogo e di €. 40.000,00 per la definizione di pendenze legali eventualmente in essere.

L'importo indicato è da ritenersi prudenziale ma non esaustivo.

Questi importi sono da ritenersi unicamente indicativi, prudenziali e non esaustivi.

Quanto sopra, unitamente ad eventuali maggiorazioni dei costi da sostenere per la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è da ritenersi a totale carico dell'assegnatario e/o dell'acquirente.

CRITERIO DI STIMA "*SINTETICO/COMPARATIVO*"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano.	<i>Discreta</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Sostanzialmente definita</i>
Presenza o meno, in zona, di infrastrutture.	<i>Normali</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Discreta</i>
Tipologia edilizia.	<i>Porzione di quadrifamiliare</i>
Possibilità di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale</i>

Inoltre le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto, sufficientemente, consentire l'applicazione del metodo valutativo: "*Market Comparison Approach*" – MCA – che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili (*a condizione che si rilevi, appunto, un numero sufficiente di transazioni e/o di offerte comparabili sul mercato immobiliare di riferimento*) prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.



Il valore commerciale (€./mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione della sua tipologia (villino), del suo attuale stato d'uso, della presenza di box auto di esclusiva proprietà e delle considerazioni in precedenza formulate relativamente alla regolarità edilizio/urbanistica, è pari ad **€./mq. 2.600,00**, importo questo in linea con i parametri economici presenti in zona per immobili simili e sufficientemente comparabili.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, in linea con le tipologie simili presenti nelle immediate vicinanze.

In zona il mercato immobiliare di riferimento sta superando un periodo di stasi e si possono intravedere dei cenni di recupero e ripresa.

Un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere, però, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **normale**. Tempistiche di vendita: **medie (4 / 6 mesi circa)**.

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, in zona e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati (*Immobiliare.it ed altri*), per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	BOX	SITO
1	Vicolo di Monte Arsiccio	140.000,00	63	2.200,00	1°	1	=	NESTORIA.IT
2	Via Giuseppe Gabrieli	245.000,00	93	2.600,00	Rialzato	2	=	NESTORIA.IT
3	Via Cesare Paoli	148.000,00	70	2.100,00	T	2	=	NESTORIA.IT
4	Via Pericle Perali	175.000,00	75	2.300,00	T	1	=	NESTORIA.IT
5	Via Gaetano Melzi	165.000,00	90	1.800,00	3°	2	=	NESTORIA.IT

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	2.200,00
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o dell'agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di un 10%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dall'esposizione, dal piano e dallo stato d'uso.



INDICATORI O.M.I.

1° semestre del 2023 (ultimo dato disponibile) -.

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana -OTTAVIA / LUCCHINA - VIA DELLA LUCCHINA -.
- Codice zona: E / 114
- Microzona catastale: 91
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili.
- Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	2.000	2.850	L	7,8 - 11,5
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.800	2.550	L	7,5 - 10,8
VILLE / VILLINI	Normale	1.750	2.600	L	7,0 - 9,8
BOX AUTO	Normale	800	1.150	L	4,5 - 6,5

VALORE MEDIO (€. /MQ.) - RESIDENZIALE	2.175,00
---------------------------------------	-----------------

VALORE MEDIO (€. /MQ.) - BOX AUTO	975,00
-----------------------------------	---------------

BORSINO IMMOBILIARE

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN FASCIA MEDIA	1.950,00	2.426,00	2.902,00

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	2.200,00
VALORE DA O.M.I.	2.175,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	2.426,00
VALORE MEDIO	2.270,00
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	2.600,00

Il valore ritenuto congruo, pari ad **€. /Mq. 2.600,00**, considera la tipologia dell'immobile, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la presenza del box auto (*posto al piano seminterrato del villino in esame*). Il valore considerato è comunque all'interno del "range" indicato dall'O.M.I.



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" adottato (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (CONSISTENZA RAGGUAGLIATA)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
VILLINO "B" piano S1 / T / 1° - interno 3	116	2.600,00	301.600,00
		Totale (valore arrotondato)	300.000,00

CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"

Per l'immobile in esame risulta proponibile una sua locazione che, generando reddito, può consentire una valutazione dello stesso con il criterio di stima a "capitalizzazione di reddito".

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI, dal Borsini Immobiliare, inoltre, si sono individuati, su siti di riferimento (*Immobiliare.it / Nestoria.it/ ecc.*), immobili offerti in locazione presenti nel mercato immobiliare di riferimento e, in parte, confrontabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con l'immobile in esame.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di quanto verificato.

N.	UBICAZIONE	€/mese	MQ.	€/MQ./MESE	PIANO	W.C.	BOX	GIARDINO	SITO
1	V. della Palmarola	870,00	80	10,90	3°	1	1	=	WIKICASA.IT
2	V. Ruggero Fiore	950,00	50	22,00	4°	1	=	=	BAKEKA.IT
3	"Zona Ottavia"	650,00	65	10,00	1°	1	=	=	BAKEKA.IT
4	"Zona Casal del Marmo"	950,00	65	14,60	RIALZ.	1	=	=	TROVIT.IT
5	"Zona Casal del Marmo"	850,00	90	9,45	1°	1	1	=	TROVACASA

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE	850,00
----------------------------------	---------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MQ./Mese)	13,40
--	--------------

INDICATORI OMI

Gli indicatori OMI (1° semestre del 2023) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individuano i seguenti parametri economici (valori €/mq./mese arrotondati).

VILLE E VILLINI: da €/mq./mese **7,00** ad €/mq./mese **9,80**.

VALORE MEDIO (€/MQ.) – VILLE E VILLINI	8,50
--	-------------



BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2024)

Il "Borsino Immobiliare" (anno 2024) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individua i seguenti parametri economici (valori €./mq./mese).

TIPOLOGIA	FASCIA	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
VILLE E VILLINI	MEDIA	7,84	9,75	11,66

VALORE MEDIO (€./MQ.) - VILLE E VILLINI	9,75
---	-------------

VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I TRE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	APPARTAMENTO VALORE MEDIO (€./MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO - MCA -	13,40
INDICATORI O.M.I.	8,50
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	9,75
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	10,55
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	13,00

Il valore ritenuto congruo, pari ad **€./Mq. 13,00**, considera la tipologia dell'immobile, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la presenza del box auto (posto al piano seminterrato del villino in esame).

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
CRITERIO DI STIMA "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"**

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €./mq./mese: €. 13,00 (ritenuto congruo)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 116
- Locazione dell'immobile (€./mese): €. 1.500,00
- Locazione dell'immobile (€./anno): €. 18.000,00
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5%
- Tasso di capitalizzazione: 0,06

In base a quanto sopra, avremo:

€. 18.000,00 - 5% : 0,06 = **€. 285.000,00** (in valore arrotondato).





(FOTO ESTERNA - VILLINO - PROSPETTO LATERALE)



(FOTO INTERNA - SERVIZIO IGIENICO AL PIANO MANSARDA)

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 300.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 285.000,00
<i>Sommano in valore arrotondato</i>	<i>€. 585.000,00</i>
<i>Valore commerciale mediato (€. 585.000,00 : 2) in valore arrotondato</i>	<i>€. 290.000,00</i>
<i>A detrarre importo per interventi di regolarizzazione edilizio/urbanistica</i>	<i>€. 30.000,00</i>
<i>A detrarre importo per interventi di regolarizzazione legale</i>	<i>€. 40.000,00</i>
VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)	€. 220.000,00



DETRAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 % (importo in valore arrotondato) = **€. 200.000,00** (€. 220.000,00 - 10 %).



(FOTO INTERNA - ZONA GIORNO AL PIANO TERRENO)

CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto ribadisce ulteriormente come tutti i costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile, sotto ogni punto di vista (tecnico/legale), siano a completo ed unico carico dell'aggiudicatario dell'immobile ad oggi pignorato.

Costi che l'aggiudicatario individuerà, a suo onere totale, relativamente agli interventi da porre in essere per qualsiasi controversia venga ad evidenziarsi da un punto di vista legale e tecnico.

Sempre all'aggiudicatario, si ribadisce ulteriormente, spetteranno tutti gli interventi ed i relativi costi che dovessero manifestarsi in aggiunta a quanto in precedenza individuato dal sottoscritto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, composta da n. 30 pagine ad esclusione degli allegati, presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati ed alla parcella. Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni se richieste dal GE.

Roma, 21.03.2024

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sandro Pandolfi".



ALLEGATI

ALLEGATI

- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Autorizzazioni edilizie.
- ✓ Atto d'obbligo.
- ✓ Documentazione legale

