
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **1257 / 2021** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Fernando SCOLARO**

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

BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY / ***

FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 –
località "FOSSO DELL'OSA" - via Ateleta, 19 –piano 1° / interno 3 –.



(FOTO ESTERNA - IMMOBILE DI CUI L'APPARTAMENTO IN ESAME È PARTE)



INCARICO – ACCESSI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In data **11.07.2022** 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 : 335.8120879 -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura n. **1257/2021**.

Incarico del 28.06.2022 a firma del **GE Dott.ssa Cristina PIGOZZO** (attualmente il G.E. risulta essere il **dott. Fernando Scolaro**) ricevuto il 07.07.2022.

Primo accesso:

a seguito di ciò, in data 04.11.2022 – ore 15.00 – è stato effettuato l'accesso all' immobile. All'accesso risultava presente, unitamente al sottoscritto, l'avvocato Giuseppe Di Giorgi– Custode Giudiziario dell'immobile in esame -. Nessuno risultava presente; pertanto è stato redatto un verbale di accesso negativo.

Secondo accesso:

successivamente, in data 24.11.2022 – ore 15.00 – è stato effettuato un ulteriore accesso all' immobile.

Risultavano presenti, unitamente al sottoscritto, l'avvocato Giuseppe Di Giorgi– Custode Giudiziario dell'immobile in esame – e la signora *** (esecutata) che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto – in sede di sopralluogo (24.11.2022) – ha provveduto ad effettuare un rilievo dell'unità immobiliare, oltre ad una verifica della conformità 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.

COMPOSIZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile che risulta essere indipendente e singolarmente alienabile.

Per lo stesso non risulta possibile una suddivisione in unità tra di loro indipendenti; l'immobile è pertanto da ritenersi un LOTTO UNICO e precisamente:

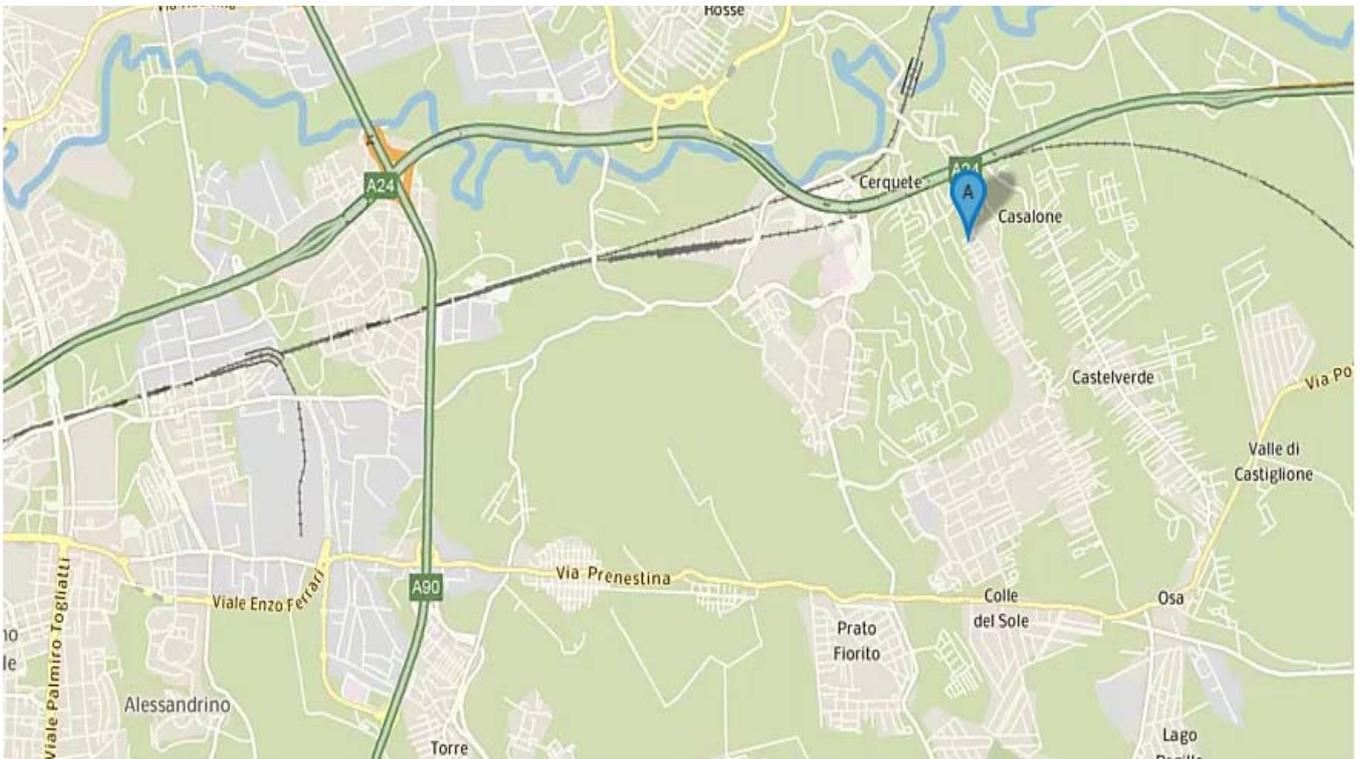
LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 –
località "Fosso dell'Osa" - via Ateleta, 19 –piano 1° / interno 3 –
quadrante urbano est – posizione extraurbana.





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



LOTTO UNICO

BENE UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 – località "Fosso dell'Osa" - via Ateleta, 19 – piano 1° / interno 3 – quadrante urbano est – posizione extraurbana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. – comma 2 –, risulta completa.
Si precisa che il completamento della documentazione è avvenuto in data 14 settembre 2023 a seguito di accesso agli Uffici dell'USCE, accesso resosi necessari per definire alcune problematiche, relativamente alla domanda di condono edilizio in itinere, evidenziatesi da ulteriori verifiche effettuate.

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, a seguito di Atto Vendita redatto in data 16.11.2010 dal Notaio in Roma Giovanni Floridi – repertorio n. 29156 / raccolta n. 20002 – di:

- ***

(attuale situazione degli intestati dal 16.11.2010 – come da vca storica in data 12.07.2022)

N.	INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
***			½ in regime di comunione dei beni con ***	ESECUTATO
			½ in regime di comunione dei beni con ***	ESECUTATA



(FOTO ESTERNA – L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO È OGGETTO DI PIGNORAMENTO)



CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Lorda / Commerciale Raguagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	66	70	100 %	70	2,90	Primo
N. 2 BALCONI	22	22	30 %	7	=	Primo
Totale superficie convenzionale:				77 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie raguagliata complessiva:				77 mq.		

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta della planimetria catastale acquisita e verificata in sede di sopralluogo.

Cubatura fuori terra = mc. 203.

Cubatura entro terra = mc. = .

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.

Pertanto, per la stima dell'immobile, la consistenza (lorda/commerciale/raguagliata) che verrà considerata sarà pari a **mq. 77**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (totale)	Rendita (€.)	Scala	Piano/Int.
669	249	510	6 [^]	A/4	5 [^]	Vani 3,5	Mq. 77	334,41	Unica	1° / 3

CATEGORIA CATASTALE: A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE -.

Corrispondenza dei dati catastali

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).

CONFINI

L'immobile ad uso civile abitazione (piano primo / interno 3), nel suo insieme, confina con: vano scala, distacco verso via Ateleta, distacco verso via Bugnara, salvo se altri e/o diversi confini.



Variazioni catastali della proprietà succedutesi nel tempo

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 12.07.2022).

N.	INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	REGIME
1	***		1/1 FINO AL 13.11.1982	===
2			1/1 FINO AL 16-11-2010	COMUNIONE DEI BENI
2			1/1 FINO AL 16-11-2010	COMUNIONE DEI BENI
3			1/1 FINO AD OGGI	COMUNIONE DEI BENI
3			1/1 FINO AD OGGI	COMUNIONE DEI BENI



(FOTO ESTERNA – VISTA DALL'ALTO DELL'IMMOBILE – DA GOOGLE MAPS)

UBICAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'ambito urbano, definito inizialmente in modo spontaneo e disomogeneo a partire dagli anni '60 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 e ad est della città).

La zona può definirsi "*extraurbana*", risulta comunque sufficientemente consolidata da un punto di vista urbanistico.

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

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- Via Fosso dell'Osa.
- Via Massa di San Giuliano.
- Via Via Collatina.
- Via Prenestina.
- A/24 Casello di Lunghezza.

L'immobile, di cui la porzione in esame è parte, si trova in posizione d'angolo tra via Ateleta e via Bagnara.





(ATTUALE ACCESSO - DA VIA BUGNARA - DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI NELL'EDIFICIO)

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

Come verificato dal sottoscritto ed anche confermato dalla signora *** (comproprietaria ed esecutata) in sede di sopralluogo, non esistono, all'attualità, contratti di locazione in essere relativamente all'appartamento oggetto della presente relazione tecnica.

Lo stesso è nella disponibilità di *** .

L'immobile, all'atto del sopralluogo, risultava non abitato; non erano presenti arredi e le utenze risultavano distaccate (come anche riferito dalla signora *** presente al sopralluogo).

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (24.11.2022), l'appartamento in esame si trova in stato d'uso non buono.

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

Si evidenzia, comunque, la presenza di una impiantistica obsoleta e, quasi sicuramente, non a norma; le utenze risultano distaccate. L'impianto termico non è funzionante.

Esternamente le pareti di tamponatura non sono intonacate (struttura portante in blocchetti di tufo).

Internamente la situazione manutentiva è leggermente migliore; comunque l'immobile, alla data di sopralluogo, non risulta utilizzabile senza aver prima posto in essere interventi vari e generalizzati di manutenzione.

Questa situazione, ovviamente, si ripercuote sul valore, ad oggi, dell'appartamento oggetto di pignoramento e di cui alla presente relazione tecnica.





(VISTA D'INSIEME DELL'EDIFICIO DI CUI L'IMMOBILE IN ESAME E' PARTE – DA *GOOGLE MAPS*)

PARTI COMUNI

L'immobile risulta completamente indipendente, anche se inserito all'interno di un edificio di modesta consistenza, destinato unicamente a civili abitazioni. L'accesso – attualmente - avviene da via Bugnara - Roma –località "Fosso dell'Osa" – zona: *extraurbana* -.

Le parti comuni (ingresso e scale interne in muratura) presentano un normale stato manutentivo e risultano in sintonia con la destinazione d'uso delle varie unità abitative presenti nell'edificio.

L'immobile non ha ulteriori porzione immobiliari pertinentziali e di proprietà.

SERVITU'

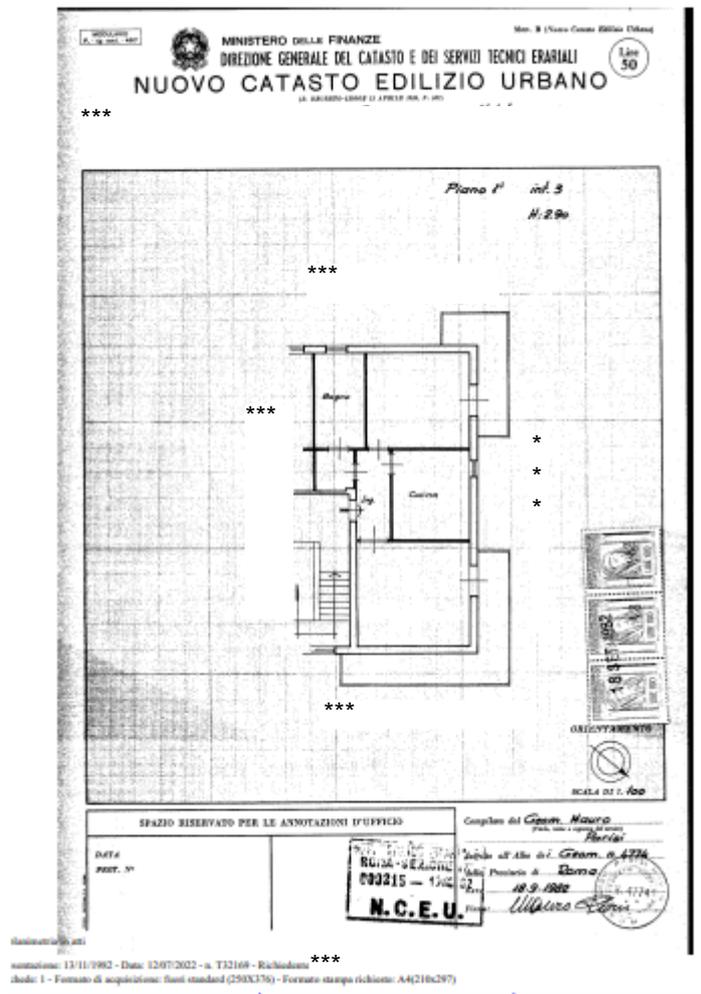
Non si rileva, per come riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I dati richiesti per la formulazione dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica – non sono stati forniti al sottoscritto.

Comunque la presenza di una impiantistica molto probabilmente non a norma con le utenze distaccate, non consente, a giudizio del 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 edificio in linea (costruito indicativamente nella prima metà degli anni '60) destinato a civili abitazioni ed avente accesso principale da via Bugnara e dal civico 19 di via Ateleta (ingresso questo ad oggi non utilizzato).

L'appartamento in esame, 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 *"abitazioni di tipo popolare"* (categoria A/4), sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante, da considerarsi *"non intensive"*.

L'unità immobiliare in esame (appartamento per civile abitazione), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere in stato conservativo appena sufficiente; necessita, a giudizio del sottoscritto, di interventi generali di manutenzione varia e di adeguamento impiantistico.

L'appartamento, ubicato al piano primo ed identificato dall'interno n. 3, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta, alla data di sopralluogo, così distribuito:

ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, due camere, bagno, disimpegno e n. 2 balconi a livello.

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: nord (la principale / verso via Ateleta), est (verso via Bugnara) e sud (distacco verso altri edifici)

A quanto potuto verificare non è presente un "condominio". Le parti comuni (ingresso all'edificio, scale, ecc.), per come potuto verificare, vengono gestite direttamente dai proprietari delle varie unità abitative presenti.

L'unità immobiliare è parte di un edificio – di consistenza contenuta - ubicato in posizione d'angolo ed in ambito urbano aperto e soleggiato, posto in prossimità di via del Fosso dell'Osa.

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

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

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

PAVIMENTAZIONI	GRES CERAMICO
RIVESTIMENTI INTERNI	INTONACO TINTEGGIATO
INFISSI INTERNI	LEGNO TAMBURATO
IMPIANTISTICA	DI TIPO CIVILE (NON A NORMA / UTENZE DISTACCATE)
STATO D'USO	APPENA ACCETTABILE

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

STRUTTURA	MURATURA MISTA / BLOCCHETTI DI TUFO
COPERTURA	PARTE A TERRAZZA / PARTE A TETTO
RIVESTIMENTO ESTERNO	INTONACO TINTEGGIATO / BLOCCHETTI DI TUFO A VISTA
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	UNO (PARZIALMENTE)
STATO D'USO	SOLO APPENA ACCETTABILE



(FOTO INTERNA – CAMERA)





(FOTO INTERNA – CUCINA)



(FOTO INTERNA – BAGNO)



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, attualmente vigente, ricade in:

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

ZONA O2 – 18 CASTELVERDE/OSA S. ELIGIO -.

Vincoli: PTP 15/9 Valle dell'Aniene

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 contro dedotti 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.

REGOLARITA' EDILIZIO / URBANISTICA

Praticamente tutta la zona urbana all'interno della quale trovasi l'immobile in esame ed oggetto di pignoramento, risulta costituitasi, a partire indicativamente dal 1960, in modo spontaneo e spesso alquanto disomogeneo.

Ad oggi, gran parte dei vari edifici realizzati in assenza dei titoli autorizzativi sono stati oggetto di condono edilizio.

Anche la costruzione della palazzina, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta in assenza dei titoli autorizzativi; in funzione di ciò è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria (unitamente alle altre porzioni immobiliari presenti) in data 15.05.1986 – protocollo n. 21203 – fascicolo condono: anno 1987 – Numero 29867 – Sottonumero 8 (relativamente all'immobile in esame) -.

L'individuazione del "Sottonumero 8" -, relativo all'immobile in esame all'interno della domanda di condono edilizio, è potuta avvenire solo in data 14.09.2023 mediante accesso diretto al fascicolo; precedenti comunicazioni ricevute in merito dall'USCE riportavano il "Sottonumero 1" che, ovviamente non corrispondeva all'immobile in esame (piano 1° / interno 3) ma individuava l'appartamento posto al piano terra e distinto con il numero 1 di interno.

La domanda di condono, relativamente all'immobile in esame, risulta essere ancora in itinere e, pertanto, non definitiva; per quanto potuto verificare con la documentazione acquisita dall'USCE e con l'accesso diretto al fascicolo (14.09.2023), non emergono elementi ostativi all'accoglimento di detta domanda ed al successivo rilascio della *Concessione Edilizia in Sanatoria*.



Al momento del rilascio della *Concessione Edilizia in Sanatoria* dovranno essere pagati gli eventuali oneri aggiuntivi ed i diritti di segreteria, i cui importi non possono – ad oggi – essere quantificati, ma che il sottoscritto determina forfettariamente – ma solo indicativamente - in circa €. 10.000,00. Ovviamente un calcolo preciso potrà essere redatto solo in fase di rilascio della concessione edilizia in sanatoria; l'importo di €. 10.000,00 è da ritenersi, pertanto, solamente indicativo e non definitivo; tale importo si riferisce unicamente all'appartamento oggetto di pignoramento.

La planimetria catastale oggi in atti è sostanzialmente conforme alla realtà dei luoghi; si evidenziano, però, le seguenti difformità.

È stata creata una "zona cucina" nel soggiorno/pranzo, utilizzando il locale, precedentemente destinato a cucina, come cameretta; per ripristinare la formale regolarità edilizio/urbanistico/catastale risulta opportuno predisporre una CILA in Sanatoria e, conseguentemente presentare un nuovo DOCFA ed un nuovo accatastamento.

Il costo prevedibile per definire quanto sopra può indicarsi, forfettariamente, in €. 5.000,00.

La difformità interna in precedenza evidenziata, presente ad oggi, è da ritenersi regolarizzabile e non incide, pertanto, a giudizio del sottoscritto, sul grado di commerciabilità e sul valore dell'immobile; fermo restando, comunque la necessità di definire la domanda di condono edilizio ed acquisire la relativa concessione edilizia in sanatoria.

Gli importi sopra determinati (complessivamente e solo indicativamente pari ad €. 15.000,00), necessari per avere un immobile regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale (unitamente alla concessione edilizia in sanatoria la cui richiesta, come detto, è attualmente ancora in itinere), verranno portati in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto congruo per l'immobile in esame.

Per quanto potuto verificare, l'appartamento 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 risultano presenti, sempre per come potuto verificare, patti d'obbligo gravanti sull'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte.

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame – appartamento per civile abitazione, posto al piano primo e distinto con il n. 3 di interno – Roma / Via Ateleta, 19 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico, fermo restando la necessità di porre in atto gli interventi precedentemente indicati e salvo la definizione positiva delle domande di condono edilizio attualmente in itinere.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Visure eseguite a carico di:***

/ CU fg. 669, n. 249, sub. 510.

VISURE IPOTECARIE – AGGIORNATE AL 07.06.2023 -.

IMMOBILI: ROMA VIA ATLETA N. 19.

N.C.E.U.: fg. 669, n. 249, sub. 510.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/11/2010 - Registro Particolare 81940 Registro Generale 138380 Notaio FLORIDI GIOVANNI Repertorio 29156/20002 del 16/11/2010 - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2010 - Registro Particolare 31693 Registro Generale 138381 Notaio FLORIDI GIOVANNI Repertorio 29157/20003 del 16/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2022 - Registro Particolare 6492 Registro Generale 9154 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 24111/2021 del 15/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ROMA(RM).



ISPEZIONE IPOTECARIA ESEGUITA SUI DATI CATASTALI (CU fg. 669, n. 249, sub. 510):

1. TRASCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 81940 Registro Generale 138380 Notaio FLORIDI GIOVANNI Repertorio 29156/20002 del 16/11/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 31693 Registro Generale 138381 Notaio FLORIDI GIOVANNI Repertorio 29157/20003 del 16/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2022 - Registro Particolare 6492 Registro Generale 9154 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 24111/2021 del 15/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO**BENE UNICO**

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 – località "Fosso dell'Osa" - via Ateleta, 19 – piano 1° / interno 3 – quadrante urbano est – posizione extraurbana.

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 Vendita redatto in data 16.11.2010 dal Notaio in Roma Giovanni Floridi – repertorio n. 29156 / raccolta n. 20002 – di:

(attuale situazione degli intestati dal 16.11.2010 – come da vca storica in data 12.07.2022)

N.	INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
			½ in regime di comunione dei beni con ***	ESECUTATO
			½ in regime di comunione dei beni con ***	ESECUTATA

L'ambito urbano, definito inizialmente in modo spontaneo e disomogeneo a partire dagli anni '60 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 e ad est della città).

La zona può definirsi "extraurbana", risulta comunque sufficientemente consolidata da un punto di vista urbanistico.

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

L'immobile presenta una destinazione catastale residenziale "abitazioni di tipo popolare" (categoria A/4), sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante, da considerarsi "non intensive".

L'unità immobiliare in esame (appartamento per civile abitazione), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere in stato conservativo appena sufficiente; necessita, a giudizio del sottoscritto, di interventi generali di manutenzione varia e di adeguamento impiantistico.



L'appartamento, ubicato al piano primo ed identificato dall'interno n. 3, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta, alla data di sopralluogo, così distribuito:

ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, due camere, bagno, disimpegni e n. 2 balconi a livello.

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: nord (la principale / verso via Ateleta), est (verso via Bugnara) e sud (distacco verso altri edifici).

A quanto potuto verificare non è presente un "condominio". Le parti comuni (ingresso all'edificio, scale, ecc.), per come potuto verificare, vengono gestite direttamente dai proprietari delle varie unità abitative presenti.

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

L'appartamento, ubicato al piano primo ed identificato dall'interno n. 3, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta, alla data di sopralluogo, così distribuito:

ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, due camere, bagno, disimpegni e n. 2 balconi a livello.

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: nord (la principale / verso via Ateleta), est (verso via Bugnara) e sud (distacco verso altri edifici)

A quanto potuto verificare non è presente un "condominio". Le parti comuni (ingresso all'edificio, scale, ecc.), per come potuto verificare, vengono gestite direttamente dai proprietari delle varie unità abitative presenti.

L'unità immobiliare è parte di un edificio – di consistenza contenuta - ubicato in posizione d'angolo ed in ambito urbano aperto e soleggiato, posto in prossimità di via del Fosso dell'Osa.

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

L'identificazione catastale dell'immobile è la seguente:

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (totale)	Rendita (€.)	Scala	Piano/Int.
669	249	510	6^	A/4	5^	Vani 3,5	Mq. 77	334,41	Unica	1° / 3

CATEGORIA CATASTALE: A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE -.

Corrispondenza dei dati catastali

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).

CONFINI

L'immobile ad uso civile abitazione (piano primo / interno 3), nel suo insieme, confina con: vano scala, distacco verso via Ateleta, distacco verso via Bugnara, salvo se altri e/o diversi confini.

Per quanto potuto verificare, l'appartamento 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 risultano presenti patti d'obbligo gravanti sull'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.



VALUTAZIONE

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 €.15.000,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo e per la definizione della pratica di condono edilizio ancora in itinere.

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>Accettabile</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Sostanzialmente definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Discreta nelle vicinanze</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio-basso</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Buona complessivamente</i>
Posizione di piano.	<i>Primo</i>
Possibilità di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale/Limitato</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 del suo attuale stato d'uso, della posizione di piano e delle considerazioni in precedenza formulate, è pari ad €. /mq. 1.700,00, importo questo sostanzialmente in linea con i parametri economici presenti in zona per immobili similari e comparabili.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, in linea con le tipologie similari 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** (3 / 5 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	VIA ROCCA DI CAMBIO	129.000,00	64	2.000,00	2°	1	=	IMM.RE.IT
2	VIA ROCCA DI CAMBIO, 47	94.000,00	60	1.550,00	T	1	=	IMM.RE.IT
3	VIA FOSSO DELL'OSA	135.000,00	60	2.250,00	1°	1	=	IMM.RE.IT
4	"VILLAGGIO PRENESTINO"	119.000,00	64	1.700,00	1°	1	=	IMM.RE.IT
5	VIA FOSSO DELL'OSA, 274	149.000,00	91	1.600,00	2°	2	=	IMM.RE.IT
6	VIA FOSSO DELL'OSA, 426	125.000,00	70	1.750,00	1°	1	=	IMM.RE.IT
7	VIA FOSSO DELL'OSA, 476/C	175.000,00	85	2.000,00	2°	2	=	IMM.RE.IT

VALORE MEDIO (€./MQ.) di trattativa	1.800,00
-------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di un 5%) 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.

2° semestre del 2022 (ultimo dato disponibile) -.

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana – Lunghezza / Castelveverde / Fosso San Giuliano / Fosso dell'Osa -.
- Codice zona: E / 165
- Microzona catastale: 198
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.
- Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	1.300	1.850	L	6,5 – 9,3
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.150	1.650	L	6,0 – 9,0
VILLE / VILLINI	Normale	1.500	2.200	L	5,8 – 8,3

VALORE MEDIO (€./MQ.)	1.400,00
-----------------------	-----------------



BORSINO IMMOBILIARE

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN FASCIA MEDIA	1.378,00	1.712,00	2.047,00

VALORE €. / MQ. RITENUTO CONGRUO

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	1.800,00
VALORE DA O.M.I.	1.400,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	1.712,00
VALORE MEDIO	1.637,33
VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)	1.700,00

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
APPARTAMENTO piano primo / interno 3	77	1.700,00	130.900,00
		Totale (valore arrotondato)	130.000,00

CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"

Per l'immobile in esame risulta proponibile una sua potenziale locazione che, generando reddito, può consentire una valutazione dello stesso immobile 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 e dal Borsino 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, sostanzialmente, 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	SITO
1	VIA FOSSO DELL'OSA	600,00	40	15,00	T	1	SI	NESTORIA
2	VIA FOSSO DELL'OSA	600,00	80	7,50	1°	1	SI	NESTORIA
3	VIA BOLOGNANO	700,00	79	8,80	1°	1	NO	IMM.RE.IT
4	VIA BALSORANO	600,00	70	8,60	2°	2	NO	CASA.IT
5	ZONA "CASTELVERDE"	700,00	70	10,00	1°	1	NO	CASA.IT
6	ZONA "COLLE DEGLI ABETI"	650,00	60	10,80	1°	1	NO	IDEALISTA
7	VIA BRITTOLI	800,00	100	8,00	2°	2	SI	NESTORIA

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE	670,00
----------------------------------	---------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MQ./Mese)	9.80
--	-------------

INDICATORI OMI

Gli indicatori OMI (2° semestre del 2022) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individuano i seguenti parametri economici (*valori €/mq./mese arrotondati*).

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: da €/mq./mese **6,00** ad €/mq./mese **9,00**.

VALORE MEDIO (€/MQ.) - APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO	7,50
---	-------------

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2023)

Il "Borsino Immobiliare" (anno 2023) 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
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	MEDIA	5,64	6,98	8,32

VALORE MEDIO (€/MQ.) - APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO	7,00
---	-------------

VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I TRE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	APPARTAMENTO VALORE MEDIO (€/MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO – MCA -	9,80
INDICATORI O.M.I.	7,50
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	7,00
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	8,10
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	8,00



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

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €. /mq. /mese: €. 8,00 (ritenuto congruo)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 77
- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. 650,00
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 7.800,00 (650,00 X 12 mesi)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 10%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo:

€. 7.800,00 – 10% : 0,05 = **€. 140.000,00** (in valore arrotondato).

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 130.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 140.000,00
<i>Somma (valore arrotondato)</i>	<i>€. 270.000,00</i>
<i>Valore commerciale mediato (€. 270.000,00 : 2)</i>	€. 135.000,00
<i>A detrarre importo per interventi di regolarizzazione edilizio/urbanistico e per la definizione della pratica di condono edilizio ad oggi in essere</i>	€. 15.000,00
VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)	€. 120.000,00

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) = **€. 110.000,00** (€. 120.000,00 – 10 %).



ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Si precisa ulteriormente che solo in data 14.09.2023 è stato possibile chiarire tutti i dubbi evidenziatisi e relativi a problematiche legate alla domanda di condono edilizio presentata ai sensi della legge 47/1985 ed ancora in itinere.

Il sottoscritto ribadisce ulteriormente come tutti i costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile (definizione della domanda di condono edilizio), siano a completo ed unico carico dell'assegnatario.

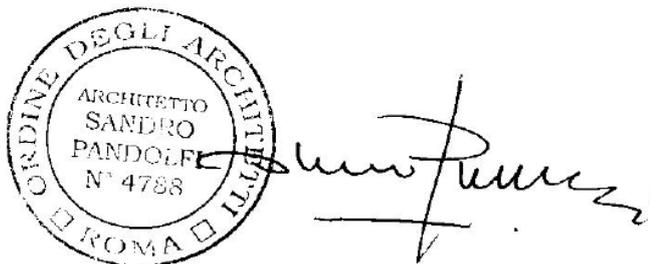
Costi che l'aggiudicatario individuerà a suo onere completo relativamente agli interventi da porre in essere per qualsiasi controversia possa emergere.

Sempre all'aggiudicatario 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. 22 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, 14.09.2023

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



ALLEGATI

- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Estratto di mappa.
- ✓ Schede relative alla domanda di condono in essere.

