

---

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

---

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **1152/2022** del R.G.E.

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

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

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO /**

---

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

### LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 - zona "Borghesiana" -  
via del Padiglione, 105 - piano 1° / interno 3 - Municipio VI -.



(EDIFICIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME È PARTE)



## INCARICO - CONSIDERAZIONI GENERALI -

In data 13.09.2023 il sottoscritto, Architetto Sandro Pandolfi, con studio professionale in Roma – via Canzone del Piave, 51 – email : [s.pandolfi@libero.it](mailto:s.pandolfi@libero.it) – pec : [s.pandolfi@pec.archrm.it](mailto: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. 1152/2022.

Incarico del 13.09.2023 a firma del **GE Dott. Fernando SCOLARO.**

Sono stati effettuati, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Maria Elena Taruffi -, due tentativi di accesso all'immobile, nelle date del 19.10.2023 e 28.11.2023, da ritenersi negativi in quanto, pur se regolarmente avvisato, né il signor né altri in sua vece sono risultati presenti.

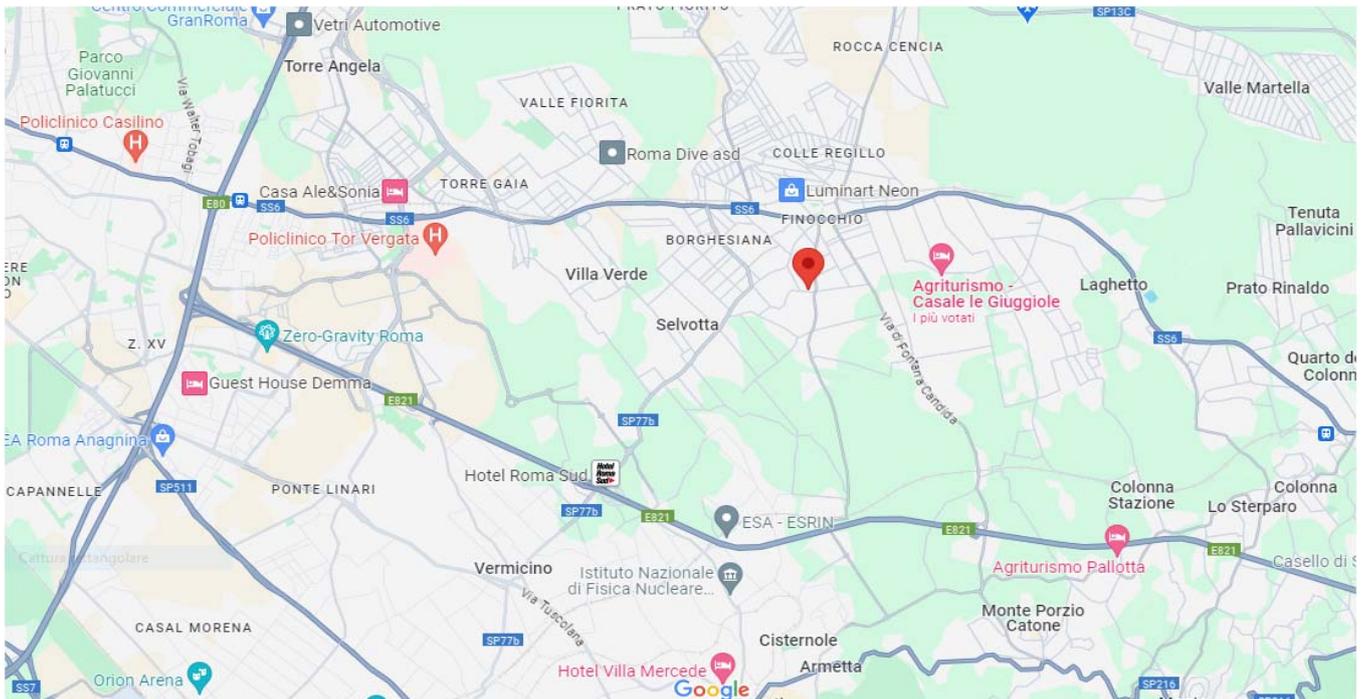
In data 11.12.2023 – terzo tentativo di accesso – è stato possibile entrare nell'immobile oggetto di pignoramento ed effettuare i rilievi, anche fotografici, previsti e necessari per la definizione della relazione tecnico/estimativa come da incarico del Tribunale.

A tale accesso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto ed al Custode Giudiziario – avvocato Maria Elena Taruffi -, il signor , la signora ed i signori e attuali affittuari dell'immobile.

Il sopralluogo ha consentito di verificare la sostanziale conformità alla planimetria catastale dell'immobile pignorato tranne che per la presenza di un camino nella zona soggiorno/pranzo non presente in planimetria e nella modifica di un tramezzo che separa la zona cucina da una cameretta (*vedere a tale proposito il paragrafo della presente relazione relativo alla regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile pignorato*).

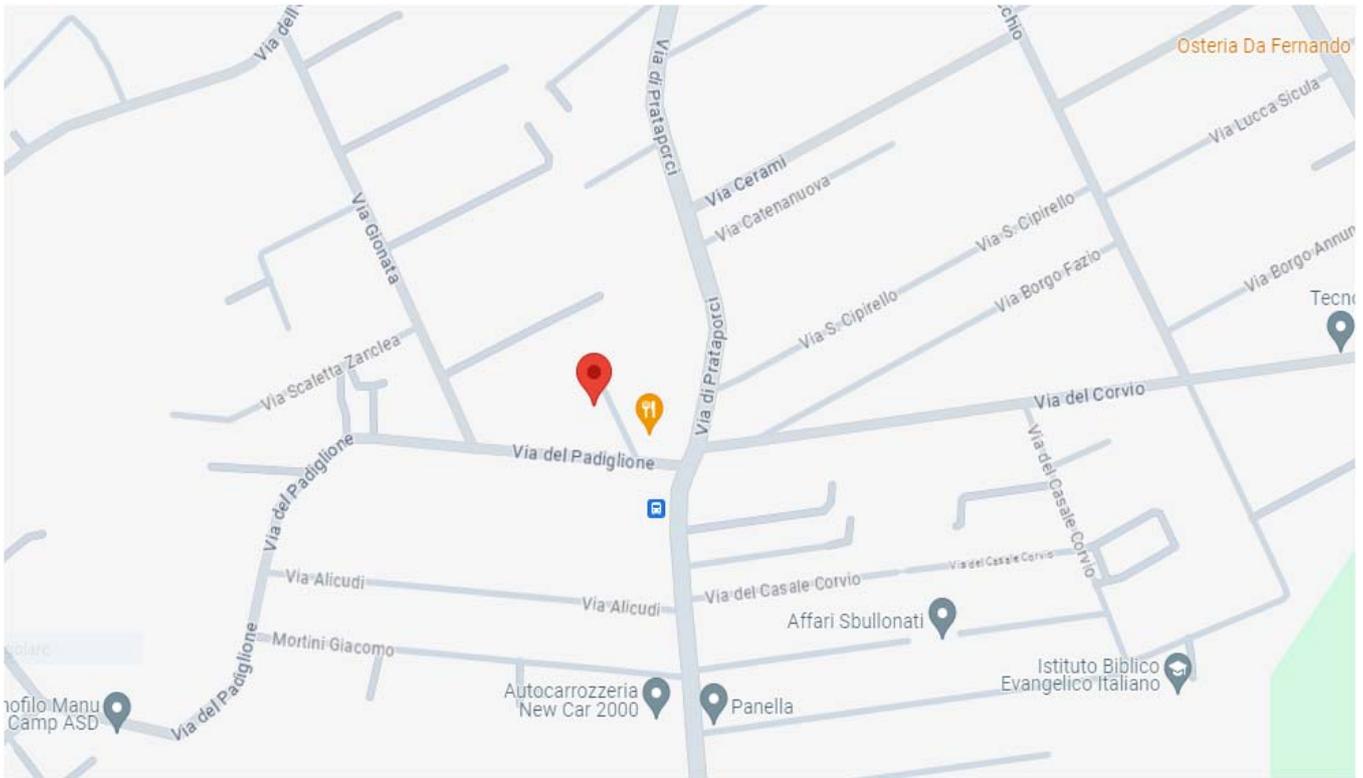
Il sottoscritto, ritenendo necessario acquisire sia ulteriore documentazione edilizio/urbanistica in merito sia la documentazione depositata all'USCE relativa ad una domanda di condono edilizio (per frazionamento) attualmente in itinere, ha richiesto, in data 13.12.2023, una proroga dei tempi di consegna della relazione.

Il GE – dott. Fernando SCOLARO – ha recepito positivamente l'istanza del sottoscritto e le relative motivazioni ed ha accordato la proroga richiesta rinviando all'udienza del 22.05.2024 – ore 10,00.



(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)





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



(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO – DA GOOGLE MAPS)



## PREMESSA

Il bene, oggetto di pignoramento, è formato dal seguente immobile, costituente, ai fini della identificazione e valutazione, un **LOTTO UNICO**, e precisamente:

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 - zona "Borghesiana" - via del Padiglione, 105 - piano 1° / interno 3 - Municipio VI -.

## LOTTO UNICO

### **BENE UNICO**

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 - zona "Borghesiana" - via del Padiglione, 105 - piano 1° / interno 3 -.

### **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, per Atto di Divisione in data 30.11.1990 - a rogito del Notaio in Roma Simonetta Torina - repertorio n. 22636 / raccolta n.3402 - Atto registrato a Roma il 20.12.1990 al n. 635968 - serie IV - e trascritto il 22.12.1990 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai nn. 109382 / 62565 - di:

nata a il - CF: -  
Proprietà per 1/1 -.

Situazione degli intestati - come da vca storica in data 17.09.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	
1			1/1	<b>ESECUTATO</b>	





(INGRESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO DAL CIVICO 105 DI VIA DEL PADIGLIONE)

## VARIAZIONI CATASTALI DELLA PROPRIETA' SUCCEDUTESI NEL TEMPO

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 17.09.2023).

<i>N.</i>	<i>SITUAZIONE INTESTATI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>PROPRIETA'</i>
1 x			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
2 x			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
3		===	DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
4 x			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
5 x			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
6 x			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
7			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
8			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
9			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988
10			DA VERIFICARE - FINO AL 12.07.1988



N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1			2/6 FINO AL 30.11.1990
2			1/6 FINO AL 30.11.1990
3			1/6 FINO AL 30.11.1990
4			1/6 FINO AL 30.11.1990
5			1/6 FINO AL 30.11.1990
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1			1/1 DAL 30.11.1990

#### CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione d'uso	Superficie Netta	Superficie Lorda Commerciale	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale Raggugliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	60	65	100 %	65	3,00	1°
N. 2 BALCONI	20	20	30 %	6	=	1°
Totale superficie convenzionale:				<b>71 mq.</b>	===	
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71 mq.</b>	===	

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

Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi non rilevanti ai fini estimativi, in quanto assenti dal momento che non esiste un *Condominio*.

Cubatura totale fuori terra: mc. 195 (appartamento - piano 1°/interno 3 - al netto dei due balconi).  
Cubatura totale entro terra: mc. =====

Per la valutazione dell'immobile si è considerata la superficie lorda/commerciale raggugliata, come da rilievo effettuato, pari a **Mq. 71**.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita (€.)	Graffato
1034	1278	8	6^	A / 4	6^	Vani 3,5	Mq. 71	397,67	NO

### **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).

### **CONFINI**

L'immobile ad uso civile abitazione, nel suo insieme, confina con: vano scala, appartamento interno 4, distacchi per tre lati, salvo se altri e/o diversi confini.



(FOTO INTERNA - ZONA SOGGIORNO/PRANZO CON CAMINO)

### **UBICAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO**

L'immobile, di cui l'appartamento in esame è parte, si trova in posizione extraurbana, nel quadrante est della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, dal quale dista circa 10 Km., svincolo *Casilina*.

Una discreta viabilità di zona consente i collegamenti sia con gli altri quartieri ad est della città di Roma, sia con alcune località dei "Castelli Romani" (Frascati / Monteporzio).

Sono presenti, nelle vicinanze (lungo la vicina via Casilina) ed in modo praticamente completo le strutture di servizio e commerciali.

L'edilizia presente, in parte anche di tipo rurale, è generalmente non intensiva, a destinazione abitativo/residenziale, con edifici di tipo prevalentemente economico costituiti da villini e piccole palazzine.



All'appartamento in esame si accede mediante un cancello metallico su strada (via del Padiglione); un breve percorso interno conduce all'androne dell'edificio da cui si diparte la scala in muratura a doppia rampa che serve tutti i livelli del fabbricato.

L'edificio non è provvisto di ascensore.  
Non è presente il servizio di portierato.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via Casilina.*
- *Via della Borghesiana.*
- *Via di Rocca Cencia.*
- *Via di Vermicino.*
- *Via di Prataporci.*

Risultano presenti lungo la via Casilina, varie linee del trasporto pubblico.  
Sufficiente in zona la possibilità di parcheggio.

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

Il debitore esecutato, signor (proprietario dell'immobile), in sede di sopralluogo ha prodotto un contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto con i signori e , stipulato in data 01.09.2023 con scadenza il 31.08.2024 (durata 12 mesi). Il canone annuo di locazione è convenuto in €. /anno 6.000,00 (pari ad €. /mese 500,00). Il signor ha dichiarato di essersi riservato l'uso di una stanza utilizzata come residenza saltuaria.

Alla data di sopralluogo e per come potuto verificare, l'appartamento pignorato ed oggetto della presente relazione tecnica, risulta utilizzato, in locazione, come propria abitazione dai signori e e, saltuariamente, come detto precedentemente, dal signor (proprietario ed esecutato).

### **STATO CONSERVATIVO**

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (11.12.2023), l'appartamento in esame si trova in stato d'uso complessivamente accettabile.

**Non è necessario, per quanto potuto accertare alla data di sopralluogo, porre in atto, nell'appartamento oggetto di pignoramento, interventi di manutenzione da ritenersi urgenti.**

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti, per cui non è possibile verificare se gli stessi siano, ad oggi, a norma o meno.

### **PARTI COMUNI**

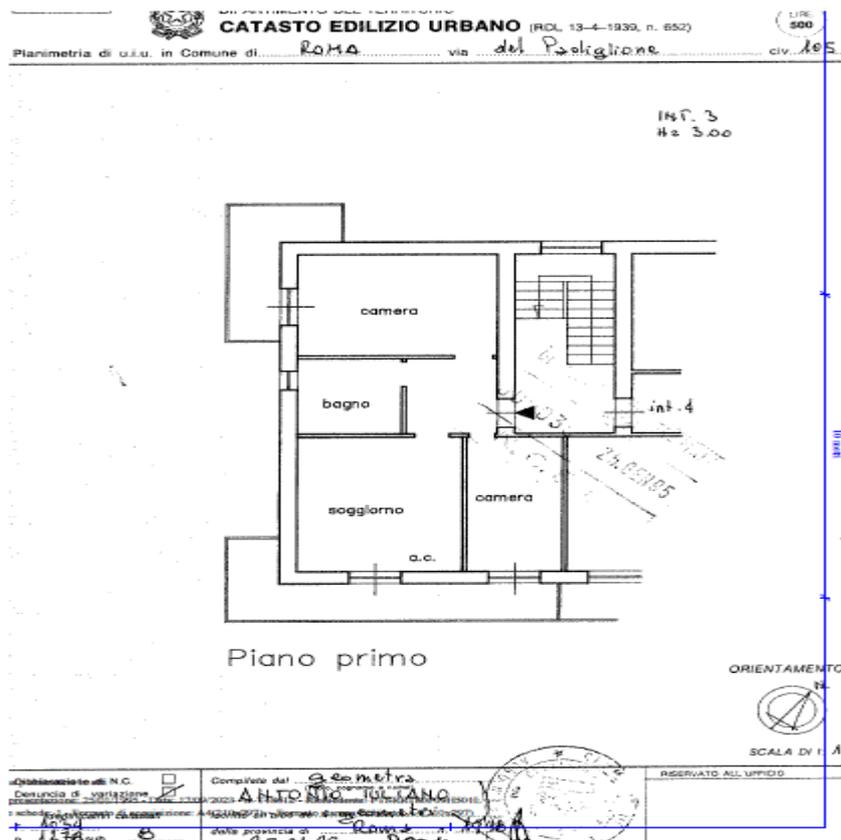
L'immobile risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito abitativo (di tipo economico - categoria catastale A/4), con accesso dal civico 105 di via del Padiglione - Roma - località "Borghesiana" - zona extra urbana est di Roma -.

Le parti comuni (praticamente la zona di accesso e le scale di collegamento verticale presentano uno stato manutentivo solamente appena accettabile.

Sono presenti varie crepe nella scala per le quali sarebbe utile verificarne la causa.

L'immobile pignorato non dispone di pertinenze immobiliari di esclusiva proprietà.





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

## 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, fermo restando il fatto che l'immobile risulta attualmente locato, come in precedenza riportato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un edificio (costruzione databile indicativamente agli anni '70) destinato a civili abitazioni ed avente accesso dal civico 105 di via del Padiglione – Roma.

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 abitativo/residenziale (*"abitazioni di tipo popolare"* - categoria A/4) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'unità immobiliare in esame (*appartamento per civile abitazione di tipo popolare*), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere complessivamente in accettabile stato conservativo e non necessita nell'immediato, come detto, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

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

*ingresso, soggiorno/pranzo con zona cucina, camera, cameretta, bagno, disimpegno e n. 2 balconi a livello.*

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi (tranne per la cameretta che risulta essere di dimensioni molto contenute).



L'illuminazione naturale, data l'ubicazione dell'immobile al piano primo ed in posizione interna rispetto alla viabilità presente, risulta solo accettabile.

L'immobile presenta due esposizioni: *nord/ovest* e *sud/ovest*.

L'unità immobiliare è parte di un edificio – *di modesta consistenza* - ubicato in ambito extraurbano posto nelle vicinanze della via Casilina all'altezza della località denominata *Borghesiana*.

La zona è in parte urbanizzata – quadrante cittadino: est – posizione extraurbana -.

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

### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Pur se richiesta in sede di sopralluogo non è stata fornita la documentazione necessaria alla redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).



(FOTO INTERNA – ZONA CUCINA)

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

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente (parzialmente)
STATO D'USO INTERNO	<b>Complessivamente accettabile</b> (per come verificabile)



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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto a doppia falda
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato al quarzo
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	UNO (di modesta entità)
STATO D'USO ESTERNO	<b>Complessivamente appena accettabile</b> (per come verificabile)



(FOTO INTERNA - CAMERA DA LETTO)



(FOTO INTERNA - CAMERETTA)



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul conto di ( )

Aggiornamento all' 11.01.2024

VISURE IPOTECARIE

IMMOBILI: ROMA VIA DEL PADIGLIONE 105

N.C.E.U.: fg. 1034, n. 1278, **sub. 8, A/4**, (già subalterno n. 5)

Ispezione "" con restrizione per dati catastali "fg. 1034, n. 1278, sub. 8":

TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare **33956** Registro Generale 58488

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA **SUCCESSIONE**

Denuncia n. 17 vol. registrata a il 1 - Eredità devoluta per legge.

A favore:

- ✓ ( )
- ✓ ( )
- ✓ ( )
- ✓ ( )
- ✓ )

Contro:

- ✓ nato a ) il , deceduto in il

-

Immobili:

- ✓ CU Roma **fg. 1034, n. 1278**, sub. 2, 3, 4, **5**, 6, 7. E precisamente il **subalterno n. 5** identifica l'appartamento al piano primo e secondo, composto di n. 4 stanze, cucina e doppio bagno, al civico n. 105 di Via del Padiglione.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/12/1990 - Registro Particolare **62565** Registro Generale 109382

ATTO TRA VIVI - **DIVISIONE** A STRALCIO

Atto Notaio Simonetta Torina di Roma, rep. 22636/3402 in data 30.11.1990.

A favore e carico dei sigg.:

- ✓ ( )
- ✓ ( )
- ✓ ( )
- ✓ ( )
- ✓ ( )

I sigg. suddetti si attribuiscono a titolo di divisione:

- (omissis)
- A **l'appartamento int. 3** su due piani (primo e secondo), composto di saloncino, due stanze, 1 cameretta, cucina e doppi servizi; censito al NCEU fg. 1034, n. 1278, sub. 5.

L'area distinta al CU fg. 1034, n. 1278, sub. 1, come bene comune non censibile, rimane di proprietà indivisa dei condividenti e precisamente per la quota di 3/18 di (altre quota per gli altri condividenti omissis).

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/1995 - Registro Particolare 12436 Registro Generale 21939

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Il sig. vende il seguente immobile in Roma Via del Padiglione 105:

appartamento int. 3B, p. 2° o sottotetto, distinto al NCEU fg. 1034, n. 1278, sub. 9.



ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare **35653** Registro Generale 157390  
Atto Notaio SAMMARTANO STEFANO Repertorio 28082/16495 del 27/12/2010  
**IPOTECA** VOLONTARIA per la somma di € 261.214,82 (capitale € 130.607,41) - durata di anni 20.  
Immobili siti in ROMA(RM) Via del Padiglione 105 - al CU fg. 1034, n. 1278, sub. 8, A4, int. 3, p. 1.  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma (CF 09339391006) - quota di 1/1 proprietà  
Contro: nato a ( - quota di 1/1 proprietà.

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 - Registro Particolare **24353** Registro Generale 135673  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 8384/9716 del 25/11/2016  
**IPOTECA** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
ESECUTIVO, per la somma di € 228.212,90 (capitale € 114.106,45) -  
Immobili siti in ROMA(RM) Via del Padiglione 105 - al CU fg. 1034, n. 1278, sub. 8, A4, vani 3,5.  
A favore: - EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede Roma (CF 13756881002) - quota di  
1/1 proprietà  
Contro: nato a) il - quota di 1/1 proprietà.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2022 - Registro Particolare **99035** Registro Generale 140438  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 35231 del 29/09/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO** IMMOBILI  
Immobili siti in ROMA(RM) Via del Padiglione 105 - al CU fg. 1034, n. 1278, sub. 8, A4, vani 3,5,  
int. 3, p. 1.  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma (CF 09339391006) - quota di 1/1 proprietà  
Contro: nato a) il - quota di 1/1 proprietà.

### **Ispezione per immobile CU fg. 1034, particella 1278, sub. 8:**

ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2010 - Registro Particolare **35653** Registro Generale 157390  
Atto Notaio SAMMARTANO STEFANO Repertorio 28082/16495 del 27/12/2010  
IPOTECA VOLONTARIA per la somma di € 261.214,82 (capitale € 130.607,41) - durata di anni 20.  
Immobili siti in ROMA(RM) Via del Padiglione 105 - al CU fg. **1034, n. 1278, sub. 8**, A4, int. 3, p.  
1.  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma (CF 09339391006) - quota di 1/1 proprietà  
Contro: nato a - quota di 1/1 proprietà.

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 - Registro Particolare **24353** Registro Generale 135673  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 8384/9716 del 25/11/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
ESECUTIVO, per la somma di € 228.212,90 (capitale € 114.106,45) -  
Immobili siti in ROMA(RM) Via del Padiglione 105 - al CU fg. **1034, n. 1278, sub. 8**, A4, vani 3,5.  
A favore: - EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede Roma (CF 13756881002) - quota di  
1/1 proprietà  
Contro: nato a - quota di 1/1 proprietà.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2022 - Registro Particolare **99035** Registro Generale 140438  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 35231 del 29/09/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ROMA(RM) Via del Padiglione 105 - al CU fg. **1034, n. 1278, sub. 8**, A4, vani 3,5,  
int. 3, p. 1.  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma (CF 09339391006) - quota di 1/1 proprietà  
Contro: nato a - quota di 1/1 proprietà -.



## NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame, secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

***Sistema insediativo - Città da Ristrutturare – Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare – Denominazione 8.9 Finocchio – via di Vermicino – Municipio VI -.***

*Carta della qualità*: nessuna prescrizione.

*Rete ecologica*: nessuna prescrizione.

Quanto sopra risulta regolato – nel suo complesso e prevalentemente – dall'articolo **55** delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG, che di seguito si riporta sinteticamente e nei punti essenziali.

**Articolo 55**: Al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare sono sottoposti a Piano di Recupero Urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata. Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di Recupero Urbanistico, il Comune procede mediante bando o avviso pubblico.

Ai Piani di Recupero Urbanistico si applicano gli oneri e le obbligazioni previste dall'art. 13 – commi 12 e 13 -.

Nei nuclei, mediante Piano di Recupero Urbanistico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitative.
- Commerciali.
- Servizi.
- Turistico/ricettive.
- Produttive (limitatamente ad *artigianato produttivo*).
- Parcheggi non pertinenziali



(FOTO INTERNA – BAGNO)





(FOTO ESTERNA – BALCONE CON ACCESSO DALLA ZONA SOGGIORNO/PRANZO/CUCINA)

## REGOLARITA' EDILIZIO / URBANISTICA

La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta in assenza di autorizzazioni.

Per la regolarizzazione dell'edificio da un punto di vista edilizio/urbanistico, è stata presentata domanda di condono edilizio (ai sensi della Legge 47/1985) a seguito della quale il Comune di Roma – Ufficio Speciale Condono Edilizio – ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108757 in data 07.051998.**

In data 14.09.1988 per l'edificio è stato redatto il certificato di idoneità statica a firma dell'ingegnere Matteo Putzolo.

All'epoca dell'atto di divisione e della concessione in sanatoria precedentemente citata, l'appartamento di proprietà del signor si sviluppava su due livelli (1° e 2° piano) collegati tra di loro da scala interna.

Successivamente, mediante demolizione della scala interna, l'appartamento originario è stato frazionato in due unità distinte ed indipendenti tra di loro.

Per la regolarizzazione di tale situazione di irregolarità venne presentata, ai sensi della legge 724 / 1994, domanda di condono edilizio in data 01.02.1995 – protocollo USCE n. 9169 -.

Il sottoscritto tecnico ha presentato richiesta, al *Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica* in data 19.12.2023 – protocollo n. 227266 –, di accesso informale ai documenti amministrativi per acquisire i documenti presenti nel fascicolo della citata richiesta di condono edilizio; questo per verificare lo stato della domanda e la completezza della documentazione necessaria alla sua definizione.

In data 29.01.2024 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Condoni – ha rilasciato al sottoscritto tecnico la documentazione richiesta.



Dalla documentazione tecnica acquisita si evince che per l'appartamento (frazionato) posto al piano secondo e distinto con il subalterno 9 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 349464 in data 17.02.2012.

Tale appartamento non è quello oggetto di pignoramento, per il quale la concessione edilizia in sanatoria, in base alla documentazione acquisita e per come comunicato in sede di sopralluogo dal signor \_\_\_\_\_ non risulta ancora rilasciata.

Non emergono, per come possibile accertare, elementi ostativi al suo ottenimento, fermo restando la definizione dei costi finali che solo in sede di rilascio della concessione in sanatoria stessa potranno essere correttamente quantificati.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato, inoltre, in difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, un minimo spostamento del tramezzo che divide il soggiorno/pranzo e zona cucina con la cameretta e la presenza sempre nella zona soggiorno/pranzo di un camino.

Per la regolarizzazione completa e definitiva dell'immobile da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale risulta necessario:

- Acquisire la concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio presentata per il frazionamento in due unità immobiliari.
- Presentare una CILA in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni.

Si ritiene di poter indicare in **€. 20.000,00** i costi complessivi per la corretta e definitiva regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Detto importo di €. 20.000,00, da ritenersi sostanzialmente congruo ma potenzialmente soggetto a variazioni ad oggi non ipotizzabili né quantificabili, verrà portato in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto valido per l'immobile in esame.

Il costo, indicato in €. 20.000,00 per la regolarizzazione definitiva dell'immobile oggetto di pignoramento, può così suddividersi:

€. 3.000,00 per la C.I.L.A. in Sanatoria.

€. 17.000,00 per l'acquisizione della Concessione Edilizia in Sanatoria (importo questo da ritenersi sostanzialmente congruo ma determinabile con esattezza solo in fase di ritiro della Concessione in Sanatoria).

Per quanto potuto verificare, l'immobile 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.

***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 del Padiglione, 105 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, non completamente regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.***

***La sua regolarizzazione è comunque possibile ponendo in atto quanto precedentemente riportato.***





(FOTO ESTERNA - BALCONE CON ACCESSO DALLA CAMERA DA LETTO)



(FOTO ESTERNA - ACCESSO ALL'IMMOBILE DAL CIVICO 105 DI VIA DEL PADIGLIONE)



# STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

## **BENE UNICO**

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00132 - zona "Borghesiana" - via del Padiglione, 105 - piano 1° / interno 3 -.

## **PROPRIETA' DELL'IMMOBILE**

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, per Atto di Divisione in data 30.11.1990 - a rogito del Notaio in Roma Simonetta Torina - repertorio n. 22636 / raccolta n.3402 - Atto registrato a Roma il 20.12.1990 al n. 635968 - serie IV - e trascritto il 22.12.1990 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai nn. 109382 / 62565 - di:

nata a - CF: -  
Proprietà per 1/1 -.

Situazione degli intestati - come da vca storica in data 17.09.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	
1				1/1	<b>ESECUTATO</b>

## **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile è parte di un edificio (costruzione databile indicativamente agli anni '70) destinato a civili abitazioni ed avente accesso pedonale dal civico 105 di via del Padiglione - Roma.

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 abitativo/residenziale ("*abitazioni di tipo popolare*" - categoria A/4) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'unità immobiliare in esame (*appartamento per civile abitazione di tipo popolare*), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere in sostanziale accettabile stato conservativo e non necessita nell'immediato, come detto, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

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

*ingresso, ingresso, soggiorno/pranzo con zona cottura, camera, cameretta, bagno, disimpegno e n. 2 balconi a livello.*

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi (tranne per la cameretta che risulta essere di dimensioni molto contenute).

L'illuminazione naturale, data l'ubicazione dell'immobile al piano primo ed in posizione interna rispetto alla viabilità presente, risulta solo accettabile.

L'immobile presenta due esposizioni: *nord/ovest e sud/ovest.*



L'appartamento non dispone di ulteriori pertinenze di esclusiva proprietà.

L'unità immobiliare è parte di un edificio – *di modesta consistenza* - ubicato in ambito extraurbano posto nelle vicinanze della via Casilina all'altezza della località denominata Borghesiana.

La zona è in parte urbanizzata –quadrante cittadino: est – posizione extraurbana -.

Discreta l'accessibilità viaria, limitata, la possibilità di parcheggio.

L'immobile, di cui l'appartamento in esame è parte, si trova in posizione extraurbana, nel quadrante est della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare (dal quale dista circa 10 Km.). Una discreta viabilità di zona consente i collegamenti sia con gli altri quartieri ad est della città di Roma, sia con alcune località dei "Castelli Romani" (Frascati / Monteporzio).

Sono presenti, nelle vicinanze (lungo la vicina via Casilina) ed in modo praticamente completo tutte le strutture di servizio e commerciali.

L'edilizia presente, in parte anche di tipo rurale, è generalmente non intensiva, a destinazione abitativo/residenziale, con edifici di tipo prevalentemente economico costituiti da villini e piccole palazzine.

L'appartamento in esame ha accessibilità mediante un cancello metallico su strada (via del Padiglione), un breve percorso interno conduce all'androne da cui si diparte la scala in muratura ed a doppia rampa che serve tutti i livelli del fabbricato.

L'edificio non è provvisto di ascensore.

Non è presente il servizio di portierato.

Risultano presenti lungo la via Casilina, varie linee del trasporto pubblico.

Sufficiente in zona la possibilità di parcheggio.

L'immobile risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito abitativo di tipo economico (categoria catastale A/4), con accesso dal civico 105 di via del Padiglione - Roma - località "Borghesiana" – zona extra urbana est di Roma -.

Le parti comuni (praticamente la zona di accesso e le scale di collegamento verticale presentano uno stato manutentivo solamente appena accettabile).

L'immobile pignorato non dispone di pertinenze immobiliari di esclusiva proprietà.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita (€.)	Graffato
1034	1278	8	6^	A / 4	6^	Vani 3,5	Mq. 71	397,67	NO

### **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).

### **CONFINI**

L'immobile ad uso civile abitazione, nel suo insieme, confina con: vano scala, appartamento interno 4, distacchi per tre lati, salvo se altri e/o diversi confini.



La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta in assenza di autorizzazioni.

Per la regolarizzazione dell'edificio da un punto di vista edilizio/urbanistico, è stata presentata domanda di condono edilizio (ai sensi della Legge 47/1985) a seguito della quale il Comune di Roma – Ufficio Speciale Condono Edilizio – ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108757 in data 07.051998.**

In data 14.09.1988 per l'edificio è stato redatto il certificato di idoneità statica a firma dell'ingegnere Matteo Putzolo.

All'epoca dell'atto di divisione e della concessione in sanatoria precedentemente citata, l'appartamento di proprietà del signor si sviluppava su due livelli (1° e 2° piano) collegati tra di loro da scala interna.

Successivamente, mediante demolizione della scala interna, l'appartamento originario è stato frazionato in due unità distinte ed indipendenti tra di loro.

Per la regolarizzazione di tale situazione di irregolarità venne presentata, ai sensi della legge 724 / 1994, domanda di condono edilizio in data 01.02.1995 – protocollo USCE n. 9169 -.

Il sottoscritto tecnico ha presentato domanda al *Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica* in data 19.12.2023 – protocollo n. 227266 – di accesso informale ai documenti amministrativi per acquisire i documenti presenti nel fascicolo della citata richiesta di condono edilizio; questo per verificare lo stato della domanda e la completezza della documentazione necessaria alla sua definizione.

In data 29.01.2024 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Condoni – ha rilasciato al sottoscritto tecnico la documentazione richiesta.

Dalla documentazione tecnica acquisita si evince che per l'appartamento (frazionato) posto al piano secondo e distinto con il subalterno 9 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 349464 in data 17.02.2012.

Tale appartamento non è quello oggetto di pignoramento, per il quale la concessione edilizia in sanatoria, in base alla documentazione acquisita e per come comunicato in sede di sopralluogo dal signor , non risulta ancora rilasciata.

Non emergono, per come possibile accertare, elementi ostativi al suo ottenimento, fermo restando la definizione dei costi finali che solo in sede di rilascio della concessione in sanatoria stessa potranno essere correttamente quantificati.

Non emergono, per come possibile accertare, elementi ostativi al suo ottenimento, fermo restando la definizione dei costi finali che solo in sede di rilascio della concessione in sanatoria stessa potranno essere correttamente quantificati.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato, inoltre, in difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, un minimo spostamento del tramezzo che divide il soggiorno/pranzo e zona cucina con la cameretta e la presenza sempre nella zona soggiorno/pranzo di un camino.

Per la regolarizzazione dell'immobile da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale risulta necessario:

- Acquisire la concessione edilizia in sanatoria presentata per il frazionamento in due unità immobiliari.
- Presentare una CILA in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni.

Si ritiene di poter indicare in **€. 20.000,00** i costi complessivi per la corretta e definitiva regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il costo, indicato in €. 20.000,00 per la regolarizzazione definitiva dell'immobile oggetto di pignoramento, può così suddividersi:

€. 3.000,00 per la C.I.L.A. in Sanatoria.

€. 17.000,00 per l'acquisizione della Concessione Edilizia in Sanatoria (importo questo da ritenersi sostanzialmente congruo ma determinabile con esattezza solo in fase di ritiro della Concessione in Sanatoria).



Detto importo di €. 20.000,00, da ritenersi sostanzialmente congruo ma potenzialmente soggetto a variazioni ad oggi non ipotizzabili né quantificabili, verrà portato in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto valido per l'immobile in esame.

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

Non risultano presenti, sempre per come verificabile, patti d'obbligo gravanti sull'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte.

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

*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 del Padiglione, 105 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, non completamente regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.  
La sua regolarizzazione è comunque possibile ponendo in atto quanto precedentemente riportato.*

## 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 €.20.000,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto a suo tempo autorizzato dal Comune di Roma e per la definizione della domanda di condono edilizio ancora in itinere e relativa al frazionamento in due unità immobiliari, una delle quali è oggetto di pignoramento.



## 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 ed alla viabilità di riferimento	<i>Discreta</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>In parte definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Di tipo primario</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Discreta</i>
Stato d'uso.	<i>Accettabile</i>
Potenzialità o meno 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.

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, nella stessa via 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, per tipologia e caratteristiche generali.

## SITI IMMOBILIARI

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	SITI
1	Via del Padiglione	92.000,00	68	1.350,00	1°	1	=	TROVIT.IT
2	Via del Padiglione 101	159.000,00	105	1.500,00	2°	1	=	TROVIT.IT
3	Via Giarre	158.000,00	135	1.150,00	1°	1	=	WIKICASA
4	"zona Vermicino"	229.000,00	160	1.400,00	2°	1	=	WIKICASA
5	Via del Padiglione	145.000,00	85	1.700,00	2°	1	=	WIKICASA
6	Via del Padiglione	135.000,00	78	1.700,00	2°	1	=	MITULA

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa **1.450,00**

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 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 livello di piano e dallo stato d'uso.



**INDICATORI O.M.I.**

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

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana – BORGHESIANA – FINOCCHIO -.
- Codice zona: E / 19
- Microzona catastale: 209
- 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	1.400	2.000	L	6,8 – 9,5
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.250	1.850	L	6,5 – 9,3

VALORE MEDIO (€./MQ.)	<b>1.550,00</b>
-----------------------	-----------------

**BORSINO IMMOBILIARE**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN 1^ FASCIA	1.500,00	1.868,00	2.236,00
IMMOBILE IN 2^ FASCIA (QUALITA' INFERIORE ALLA MEDIA DI ZONA)	1.393,00	<b>1.668,00</b>	1.944,00

**VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO**

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	1.450,00
VALORE DA O.M.I.	1.550,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	1.668,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>1.556,00</b>
<b>VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)</b>	<b>1.500,00</b>

Il valore commerciale (€/mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione di piano, dell'esposizione e delle considerazioni in precedenza formulate, è pari ad **€/mq. 1.500,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona sia con le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile.



Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, non sempre in linea con le tipologie similari presenti in zona e nelle immediate vicinanze (zona Borghesiana/Finocchio).

Per il mercato immobiliare di riferimento, si intravedono dei cenni di recupero e ripresa.

Comunque un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere, per l'immobile in esame, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **normale/limitato**. Tempistiche di vendita: **medio/lunghe** (5 / 8 mesi circa).

### 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
<b>APPARTAMENTO</b> Piano 1° / Interno 3	71	1.500,00	106.500,00
<b>Totale (valore arrotondato)</b>			<b>105.000,00</b>

### 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 Borsino Immobiliare e da immobili offerti in locazione, sostanzialmente paragonabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con l'immobile in esame, individuati nei siti immobiliari di riferimento.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di quanto verificato.

N.	UBICAZIONE	€/mese	MQ.	€/MQ./MESE	PIANO	W.C.	TIPOLOGIA	BOX AUTO
1	Zona Borghesiana	800,00	80	10,0	3°	1	TRILOCALE	=
2	V. Ponte Catena	800,00	94	8,50	1°	1	TRILOCALE	=
3	Via Castelvetro	800,00	60	13,3	2°	1	TRILOCALE	=
4	Via Militello	550,00	57	9,6	Rialzato	1	TRILOCALE	=
5	Via Cerda	600,00	45	13,3	2°	1	BILOCALE	=
6	Via Nicolosi	500,00	50	10,0	3°	1	BILOCALE	=

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE	<b>675,00</b>
----------------------------------	---------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€./MQ./Mese)	<b>10,50</b>
---	--------------



## 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*).

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: da €./mq./mese **6,50** ad €./mq./mese **9,30**.

VALORE MEDIO (€./MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	<b>7,90</b>
--	-------------

## 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
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	MEDIA	5,13	<b>6,46</b>	7,79

VALORE MEDIO (€./MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	<b>6,46</b>
--	-------------

## VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I TRE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	APPARTAMENTO VALORE MEDIO (€./MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO - MCA -	10,50
INDICATORI O.M.I.	7,90
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	6,46
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	8,29
<b>VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO</b>	<b>8,00</b>



(FOTO ESTERNA - BALCONE CON ACCESSO DALLA ZONA SOGGIORNO/PRANZO/CUCINA)



**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. 71
- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. 570,00
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 6.800,00
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 10%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo:

€. 6.800,00 - 10% : 0,05 = **€. 120.000,00** (in valore arrotondato).

**VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)**

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 105.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 120.000,00
<i>Sommano (valore arrotondato)</i>	€. 225.000,00
<i>Valore commerciale mediato (€. 225.000,00 : 2)</i>	<b>€. 112.500,00</b>
<i>A detrarre importo per interventi di regolarizzazione edilizio/urbanistico/catastale</i>	<b>€. 20.000,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)</b>	<b>€. 92.000,00</b>

**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) = **€. 83.000,00** (€. 92.000,00 - 10 %).

**ULTERIORI CONSIDERAZIONI**

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti per la regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico dell'immobile, compresa la definizione della domanda di condono attualmente ancora in itinere, nonché le eventuali variazioni catastali.

I costi indicati (€.20.000,00) per la regolarizzazione dell'immobile, da ritenersi nel loro insieme congrui, sono unicamente indicativi e, si ribadisce, a totale carico ed onere dell'aggiudicatario.

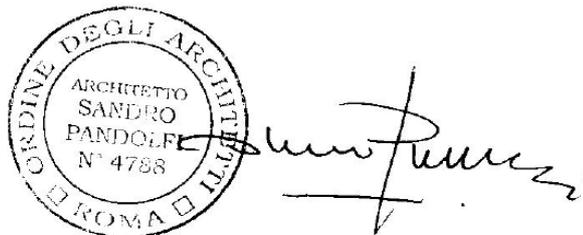


Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (che si compone di n. 28 pagine) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti dal GE.

Roma, 11.03.2024

l'Esperto Stimatore  
**Arch. Sandro PANDOLFI**



#### ALLEGATI

- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Estratto di mappa.
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria.
- ✓ Domanda di condono edilizio attualmente ancora in itinere.

