

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1230/2022 del R.G.E.  
promossa da

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*

contro

*Codice fiscale:*

*Nato a*            *il*

*Codice fiscale:*

*Nato a*            *il*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
ALLEGATI .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1230/2022 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.000,00</b> .....	15



## INCARICO

---

In data 03/05/2023, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAMUGHEO n. 50, edificio u, scala u, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della presente stima consiste in un appartamento composto da due camere, due bagni, salone con angolo cottura, un balcone e una terrazza con piccolo locale deposito.

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra con copertura piana non praticabile.

Il fabbricato risale ai primi anni'70 ed è composto da tre appartamenti, uno per ogni piano dell'edificio, collegati da una scala interna senza ascensore.

L'immobile si trova in Via Samugheo nel territorio del Municipio Roma XI, nella frazione «Pisana» - che più spesso è indicata col nome di «Monte Stallonara» situata nel quadrante sud-ovest della città, in zona suburbana. L'area in cui è inserito il fabbricato è delimitata a nord e ovest con via della Pisana, a est e a sud con Via di Monte Stallonara, a sud con Via di Ponte Galeria.

L'intera area Ponte Galeria-La Pisana confina con il GRA ad est, il Tevere a sud, L'Autostrada per Civitavecchia a ovest e l'asse viario della Pisana a nord.

I collegamenti principali avvengono tramite gli assi principali di Via della Pisana e Via di Ponte Galeria, che mettono in comunicazione con i quartieri urbani ed extraurbani attraverso il GRA e la vicina autostrada.

Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAMUGHEO n. 50, edificio u, scala u, interno 2, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)
- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)

I due comproprietari esecutati, conviventi, non risultano coniugati.

Si segnala che nell'atto di provenienza e nella nota di trascrizione dello stesso è erroneamente riportato che gli esecutati hanno acquistato l'immobile come coniugi in regime di comunione legale.

Il pignoramento è stato trascritto a carico di entrambi per la quota di un mezzo ciascuno.

## CONFINI

L'immobile confina con area cortilizia comune su due lati, unità immobiliari di altra proprietà e vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,00 m	1
Locale di deposito	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	58,00 mq	59,00 mq	0,25	14,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1988 al 01/01/1992	. . , CF . Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita £ 1.500,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 27/01/2000	. . , CF . Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 1
Dal 27/01/2000 al 11/04/2006	. . , CF . Proprieta' 222/1000; CF . Proprieta' 334/1000; CF . Proprieta' 222/1000; CF . Proprieta' 222/1000 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/01/2000 - Reg.Volume 81 n. 21 registrato in data 25/07/2000 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 64.1/2009 - Pratica n. RM0002382 in atti dal 05/01/2009	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 1
Dal 11/04/2006 al 26/02/2014	. . , CF . Proprieta' 1/3; . CF . Proprieta' 1/3; . CF . Proprieta' 1/3 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/04/2006 - Reg. Volume 821 n. 48 registrato in data 06/04/2007 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 65.1/2009 - Pratica n. RM0002387 in atti dal 05/01/2009	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5 Rendita € 477,72 Piano 1
Dal 26/02/2014 al 09/11/2015	. . CF . , Proprieta' 1/2 . CF . - Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/11/2022	. . CF . , Proprieta' 1/2 . CF . - Proprieta' 1/2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 102 mq Totale: escluse aree scoperte**: 89 mq Rendita € 477,72 Piano 1



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	314	4	6	A4	5	5 vani	Totale: 102 mq Totale: escluse aree scoperte**: 89 mq	477,72 €	1	

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo interno dell'appartamento è buono, i bagni ed i pavimenti risultano recentemente ristrutturati. Le facciate rivestite in listelli di cortina e il lastrico solare sono in buono stato di conservazione nonostante l'età dell'edificio. Alcune zone della facciata necessitano invece di ristrutturazione: in particolare si rilevano fortemente degradati sia i frontalini dei balconi che i sottobalconi ai piani primo e secondo. Seppur le pavimentazioni delle terrazze dell'appartamento oggetto di stima risultano integre, presentano delle fessurazioni nei bordi tra la pavimentazione e gli stangoni in travertino. Tali discontinuità sono probabilmente causa delle infiltrazioni all'intradosso dei balconi e sui frontalini.

Nel mese di dicembre del 2023 si è verificata inoltre un'infiltrazione sul soffitto della camera da letto padronale, proveniente dal balcone di altra proprietà sito al piano secondo, nel punto di innesto del discendente nel solaio.

Detta infiltrazione ha causato una macchia di umidità sul soffitto della camera da letto ed è al momento inattiva, in quanto tamponata da un intervento di posa di guaina liquida sul balcone del piano superiore, in attesa di effettuare lavori di ripristino dell'intera pavimentazione del balcone del piano secondo con la bella stagione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'esposizione degli ambienti è nord, ovest ed est;

Altezza interna utile: 3,00 m;

Str. verticali: La struttura portante è mista in muratura portante e c.a.;

Solai: I solai sono in struttura latero cementizia;

Copertura: Piana non praticabile;

Pareti esterne ed interne: Le pareti sono realizzate in muratura di mattoni, esternamente rivestite in cortina;

Pavimentazione interna: in gres;

Pavimentazione esterna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: Gli infissi sono in legno con vetro singolo, esternamente sono stati posti in opera, su alcune finestre, altri infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera, gli infissi sono dotati di persiane in pvc;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas su balcone;

Terreno esclusivo/balconi: terrazze di pertinenza esterne ad uso esclusivo e piccolo locale deposito su terrazza;

Ascensore: No

Cantina /posto auto esclusivo: No



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti e dalle loro figlie.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2000 al 11/04/2006	Quota pari a 2/9 ciascuno di piena proprietà nato a il c.f. nato a il c.f. nata il c.f. , quota pari a 3/9 di piena proprietà nato il c.f. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/01/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	27/08/2002	95077	63435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA	25/07/2000	21	81
		Dal 11/04/2006 al 28/12/2011	Quota pari a 33/300 ciascuno di piena proprietà, ai predetti , e , per successione al signor nato a il codice fiscale Codice Fiscale/P.IVA:	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	11/04/2006				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ROMA 1	06/11/2008			145382	89581
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA	06/04/2007			48	821/7
Dal 28/12/2011 al 26/02/2014	nata il c.f. - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:			<b>ATTO DI DIVISIONE</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Magliulo Federico	28/12/2011	14061	5068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	19/01/2012	6611	5012
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/12/2011 al	Quota pari a 2/9 ciascuno di piena proprietà, ai predetti	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DI</b>	



20/12/2022	, per successione alla sig.ra nata a il codice fiscale Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Magliulo Federico	28/12/2011	14061	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	20/12/2022	164954	117185
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/2014 al 28/03/2014					
Quota pari a 2/18 nata a il codice fiscale		<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Pongelli Alessandro	26/02/2014	1093	912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	28/03/2014	36966	23591
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/03/2014					
nata a il c.f. e nato a il c.f. e piena proprietà pari a 1/2 ciascuno		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Pongelli Alessandro	26/02/2014	1093	912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	28/03/2014	36967	23592
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 18/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 22/11/2022  
Reg. gen. 150923 - Reg. part. 106837  
A favore di  
Contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno di piena proprietà

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritta a ROMA il 28/03/2014  
Reg. gen. 36968 - Reg. part. 4117  
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI  
Contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno di piena proprietà

## NORMATIVA URBANISTICA

---

IN BASE AL NPRG VIGENTE L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE:  
Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita,  
nuclei Z0 recupero urbanistico - Piano Particolareggiato n.64 Via della Pisana (Municipio XI) approvato con  
D.C.C. n.55 del 17/04/1997.

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA QUALITA': NULLA

In base al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio vigente, l'immobile si trova nella seguente zonizzazione:

PTPR TAV.A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR TAV.B : Aree Urbanizzate del PTPR

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non risulta rilasciata l'agibilità.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, da quanto si evince dall'esame degli atti rinvenuti presso i pubblici uffici, è stato interamente realizzato da \_\_\_\_\_ senza titolo edilizio e successivamente è stato sanato mediante l'istanza di condono n. 49840/86 presentata il 24/03/86 e relativa concessione edilizia a sanatoria n.25573 del 20/03/1997 (per complessivi 220,40 mq residenziali e 165,10 mq non residenziali).

L'elaborato grafico allegato alla pratica di condono, conforme alla planimetria catastale in atti, rappresenta l'unità oggetto di stima nella sua attuale consistenza.

Lo stato attuale dell'appartamento presenta alcune difformità nella distribuzione interna rispetto alla



planimetria di condono e a quella catastale: tali difformità sono dovute alla realizzazione di un secondo bagno e di una cabina armadio nella camera da letto 1 sul fronte est (camera padronale) e alla demolizione del divisorio tra cucina e soggiorno, con la realizzazione di un soggiorno con angolo cottura.

Tali variazioni si potranno sanare presentando una pratica C.I.L.A. a sanatoria e successivamente il nuovo accatastamento i cui costi si quantificano di seguito:

- Reversale per i diritti di istruttoria pari a € 251,24;
- La sanzione per le modifiche delle tramezzature interne è pari ad euro 1.000,00;
- Successivo riaccatastamento con aggiornamento della planimetria catastale euro 50,00;
- I costi tecnici per la presentazione della CILA e delle pratiche di riaccatastamento e delle asseverazioni, si stimano in euro 2.000,00 oltre gli accessori di legge;

I costi lordi totali per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare sopra calcolati si stimano in cifra tonda in euro 3.500,00 e dovranno detrarsi dal valore di stima dell'immobile nei paragrafi successivi.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non vi è un condominio costituito, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAMUGHEO n. 50, edificio u, scala u, interno 2, piano 1

L'immobile oggetto della presente stima consiste in un appartamento composto da due camere, due bagni, salone con angolo cottura, un balcone e una terrazza con piccolo locale deposito.

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra con copertura piana non praticabile. Il fabbricato risale ai primi anni '70 ed è composto da tre appartamenti, uno per ogni piano dell'edificio, collegati da una scala interna senza ascensore. L'immobile si trova in Via Samugheo nel territorio del Municipio Roma XI, nella frazione «Pisana» - più spesso indicata col nome di «Monte Stallonara» situata nel quadrante sud-ovest della città, in zona suburbana. L'area in cui è inserito il fabbricato è delimitata a nord e ovest da via della Pisana, a est e a sud da Via di Monte Stallonara, a sud con Via di Ponte Galeria. L'intera area Ponte Galeria-La Pisana confina con il GRA ad est, il Tevere a sud, L'Autostrada per Civitavecchia a ovest e l'asse viario della Pisana a nord. I collegamenti principali avvengono tramite gli assi principali di Via della Pisana e Via di Ponte Galeria, che mettono in comunicazione il quartiere con gli altri quartieri urbani ed extraurbani attraverso il GRA e la vicina autostrada. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 175.100,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che tra i metodi di stima attualmente usati si debba, nel caso in esame, effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato.

L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto.

Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene al prezzo di stima unitario a metro quadro di superficie lorda. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono proseguite con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.700,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023. L'immobile ricade in Fascia Suburbana/PISANA-PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE, VIA USINI) Codice zona: E156, Microzona: 179, Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili



min. 1.750,00 €/mq max. 2.450,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.500,00 €/mq max. 2.150,00 €/mq.

In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico, all'interno della microzona di mercato immobiliare analizzato, si è proceduto ad individuare le caratteristiche che influenzano maggiormente il valore dei beni immobili al suo interno, definendone i relativi pesi, per poter effettuare il confronto dei prezzi medi rilevati dei beni comparabili e delle fonti ufficiali mediante punti di merito ed ottenere il valore di mercato del bene oggetto di stima: La valutazione risente positivamente del buono stato di conservazione interno, risente altresì positivamente della presenza di un balcone e di una terrazza di proprietà esclusiva di notevole estensione, mentre risente negativamente dello scarso stato di conservazione di alcune parti della facciata esterna quali i frontalini e le pavimentazioni dei balconi dell'intero edificio. In conclusione, in funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato unitario per mq. di superficie lorda è pari a €/mq 1.700,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 103,00 x €/mq 1.700,00 = € 175.100,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti successivamente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA SAMUGHEO n. 50 , edificio u, scala u, interno 2, piano 1	103,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 175.100,00	100,00%	€ 175.100,00
				Valore di stima:	€ 175.100,00

Valore di stima: € 175.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 162.845,00**

**Valore finale di stima in cifra tonda : € 163.000,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. dopo aver inviato in bozza la presente relazione alle parti intervenute, senza ricevere alcuna osservazione entro i termini concessi, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. deposita la presente relazione di stima presso questo spett.le Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 26/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Smedile Manuela



## ALLEGATI

---

ALL.01\_NOTA CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE\_ [REDACTED]  
ALL.02\_NOTA CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE\_ [REDACTED]  
ALL.03.1\_ATTO PONGELLI REP.1093.912  
ALL.03.2\_NOTA\_ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'\_NOTAIO PONGELLI\_REP.1093.912  
ALL.04.1\_ATTO DI DIVISIONE MAGLIULO REP.14061\_5068  
ALL.04.2\_NOTA ATTO DI DIVISIONE\_MAGLIULO REP.14061\_del 28.12.2011  
ALL.04.2BIS\_TRASCRIZIONE ATTO DI DIVISIONE\_MAGLIULO REP.14061\_del 28.12.2011  
ALL.04.3\_ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'\_ [REDACTED] \_ ATTO DI DIVISIONE\_REP.14061  
ALL.04.4\_ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'\_ [REDACTED]  
ALL.05.1\_COMPRAVENDITA\_NOTAIO PONGELLI\_REP.1093.912  
ALL.05.2\_NOTA\_COMPRAVENDITA\_NOTAIO PONGELLI\_REP.1093.912  
ALL.05.3\_NOTA TRASCR.IPOTECA VOLONTARIA\_NOTAIO PONGELLI\_REP.1093.913  
ALL.06\_VISURA CATASTALE SUB.4  
ALL.07\_PLN CATASTALE SUB.4  
ALL.08 ESTRATTO DI MAPPA PART.314  
ALL.09\_VISURA CATASTALE PART.314  
ALL.10\_PRATICA DI CONDONO N.49840\_86  
ALL.11\_ISPEZIONE IPOTECARIA [REDACTED] SUB 4  
ALL.12\_ISPEZIONE IPOTECARIA [REDACTED] SUB 4  
ALL.13\_ISPEZIONE IPOTECARIA [REDACTED]  
ALL.14\_ISPEZIONE IPOTECARIA SUB 4  
ALL.15\_VERBALE 2 ACCESSO 15 dicembre 2023  
ALL.16\_REPORT FOTOGRAFICO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA SAMUGHEO n. 50 , edificio u, scala u, interno 2, piano 1

L'immobile oggetto della presente stima consiste in un appartamento composto da due camere, due bagni, salone con angolo cottura, un balcone e una terrazza con piccolo locale deposito. L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra con copertura piana non praticabile. Il fabbricato risale ai primi anni'70 ed è composto da tre appartamenti, uno per ogni piano dell'edificio, collegati da una scala interna senza ascensore. L'immobile si trova in Via Samugheo nel territorio del Municipio Roma XI, nella frazione «Pisana» - che più spesso è indicata col nome di «Monte Stallonara» situata nel quadrante sud-ovest della città, in zona suburbana. L'area in cui è inserito il fabbricato è delimitata a nord e ovest con via della Pisana, a est e a sud con Via di Monte Stallonara, a sud con Via di Ponte Galeria. L'intera area Ponte Galeria-La Pisana confina con il GRA ad est, il Tevere a sud, L'Autostrada per Civitavecchia a ovest e l'asse viario della Pisana a nord. I collegamenti principali avvengono tramite gli assi principali di Via della Pisana e Via di Ponte Galeria, che mettono in comunicazione con i quartieri urbani ed extraurbani attraverso il GRA e la vicina autostrada. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IN BASE AL NPRG VIGENTE L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, nuclei Z0 recupero urbanistico - Piano Particolareggiato n.64 Via della Pisana (Municipio XI) approvato con D.C.C. n.55 del 17/04/1997. RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA QUALITA': NULLA

**Prezzo base d'asta: € 163.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1230/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA SAMUGHEO n. 50 , edificio u, scala u, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 752, Part. 314, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	103,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo interno dell'appartamento è buono, i bagni ed i pavimenti risultano recentemente ristrutturati. Le facciate, rivestite in listelli di cortina, e il lastrico solare sono in buono stato di conservazione nonostante l'età dell'edificio. Alcune zone della facciata necessitano invece di ristrutturazione: In particolare si rilevano fortemente degradati sia i frontalini dei balconi che i sottobalconi ai piani primo e secondo. Seppure le pavimentazioni delle terrazze dell'appartamento oggetto di stima risultano intergre o e coperte in parte da strato di guaina liquida, presentano delle fessurazioni nei bordi tra la pavimentazione e gli stangoni in travertino. Tali discontinuità sono probabilmente causa delle infiltrazioni all'intradosso dei balconi e sui frontalini. Nel mese di dicembre del 2023 si è verificata inoltre un'infiltrazione sul soffitto della camera da letto padronale, proveniente dal balcone di altra proprietà al piano secondo, nel punto di innesto del discendente nel solaio. Detta infiltrazione ha causato una macchia di umidità sul soffitto della camera da letto ed è al momento inattiva, in quanto tamponata da un intervento di posa di guaina liquida sul balcone del piano superiore, in attesa di effettuare lavori di ripristino dell'intera pavimentazione del balcone del piano secondo con la bella stagione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente stima consiste in un appartamento composto da due camere, due bagni, salone con angolo cottura, un balcone e una terrazza con piccolo locale deposito. L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra con copertura piana non praticabile. Il fabbricato risale ai primi anni '70 ed è composto da tre appartamenti, uno per ogni piano dell'edificio, collegati da una scala interna senza ascensore. L'immobile si trova in Via Samugheo nel territorio del Municipio Roma XI, nella frazione «Pisana» - che più spesso è indicata col nome di «Monte Stallonara» situata nel quadrante sud-ovest della città, in zona suburbana. L'area in cui è inserito il fabbricato è delimitata a nord e ovest con via della Pisana, a est e a sud con Via di Monte Stallonara, a sud con Via di Ponte Galeria. L'intera area Ponte Galeria-La Pisana confina con il GRA ad est, il Tevere a sud, L'Autostrada per Civitavecchia a ovest e l'asse viario della Pisana a nord. I collegamenti principali avvengono tramite gli assi principali di Via della Pisana e Via di Ponte Galeria, che mettono in comunicazione con i quartieri urbani ed extraurbani attraverso il GRA e la vicina autostrada. Vi è buona disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori eseguiti e dalle loro figlie.		

