

---

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

---

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **834/2021** del R.G.E.

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

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

**SIENA NPL 2018 SRL /**

---

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

### LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00125 – località “*Acilia*” –  
zona “*Madonnetta*” - via Pietro Audisio, 1 – piano T / 1° - interno 5 –  
quadrante extraurbano / Sud -.



(EDIFICIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME, AL PIANO PRIMO, E' PARTE)



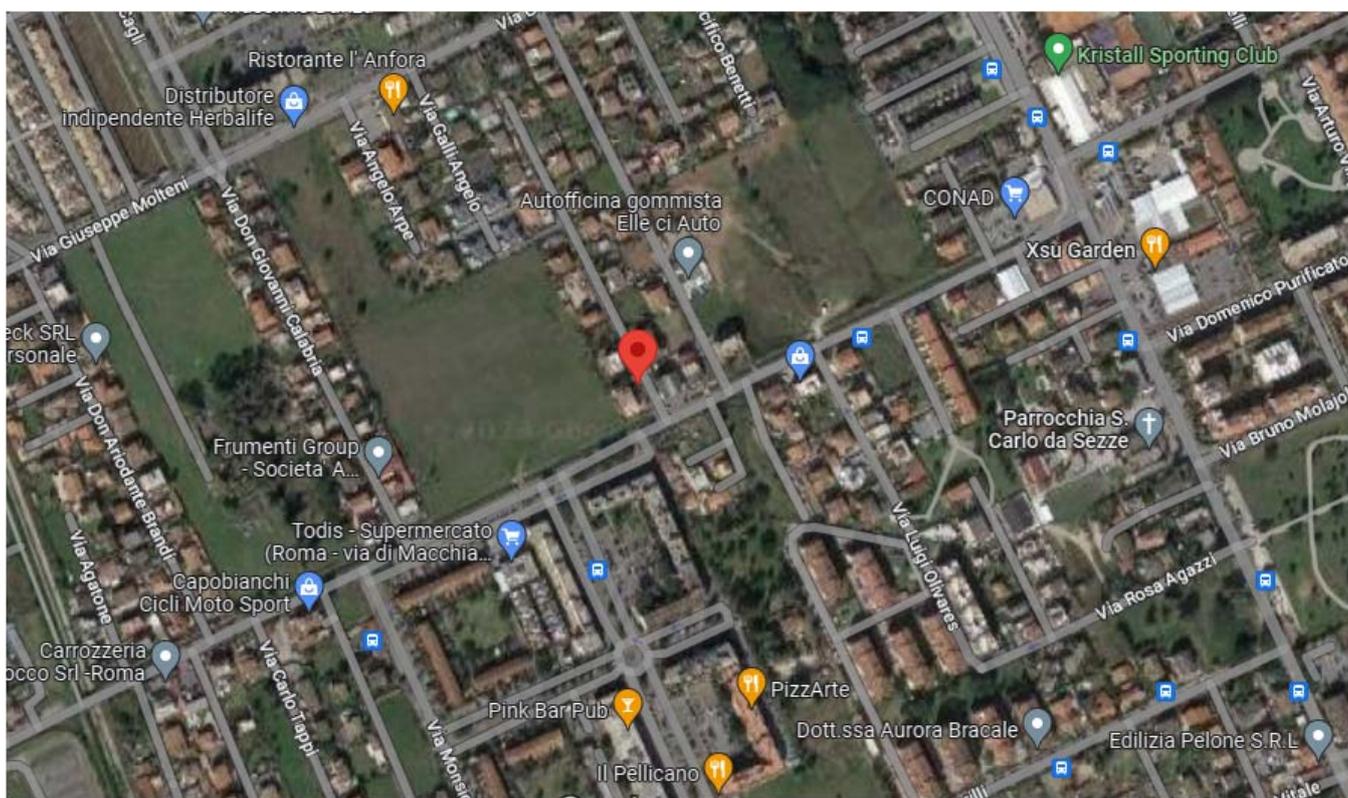
## INCARICO

Relativamente alla procedura n. **834/2021** 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.

Incarico del 20.05.2022 a firma del GE Dott.ssa Cristina PIGOZZO (oggi GE – Dott. Fernando SCOLARO).

Successivamente, in data 02.02.2023 – ore 10.30 – è stato effettuato l'accesso all' immobile.

A tale accesso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto, l'avvocato Vittoria PAOLINI - Custode Giudiziario -, il signor (proprietario al 50% dell'immobile pignorato) ed esecutato e la signora (proprietaria al 50% dell'immobile pignorato) ed esecutata.

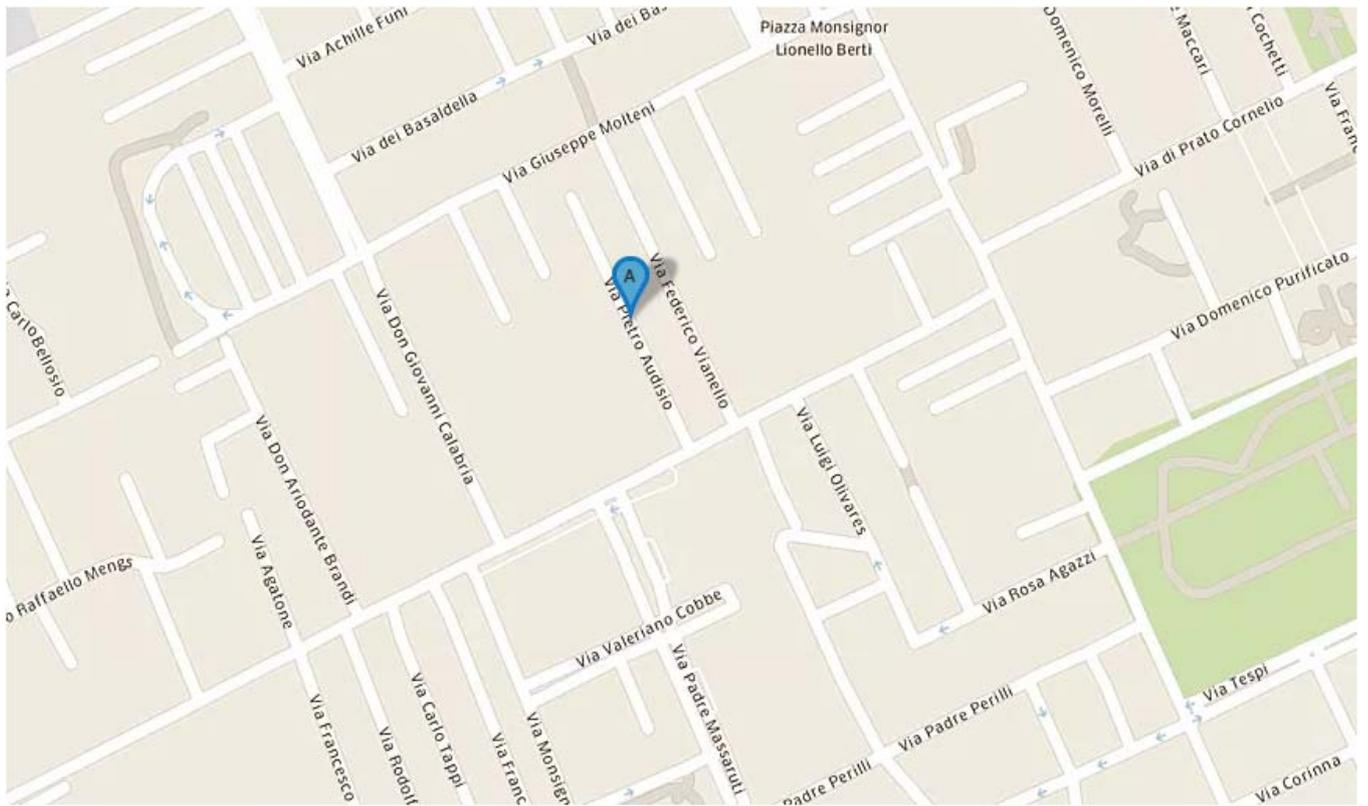


(UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL TESSUTO URBANO DI RIFERIMENTO – DA *GOOGLE MAPS*)

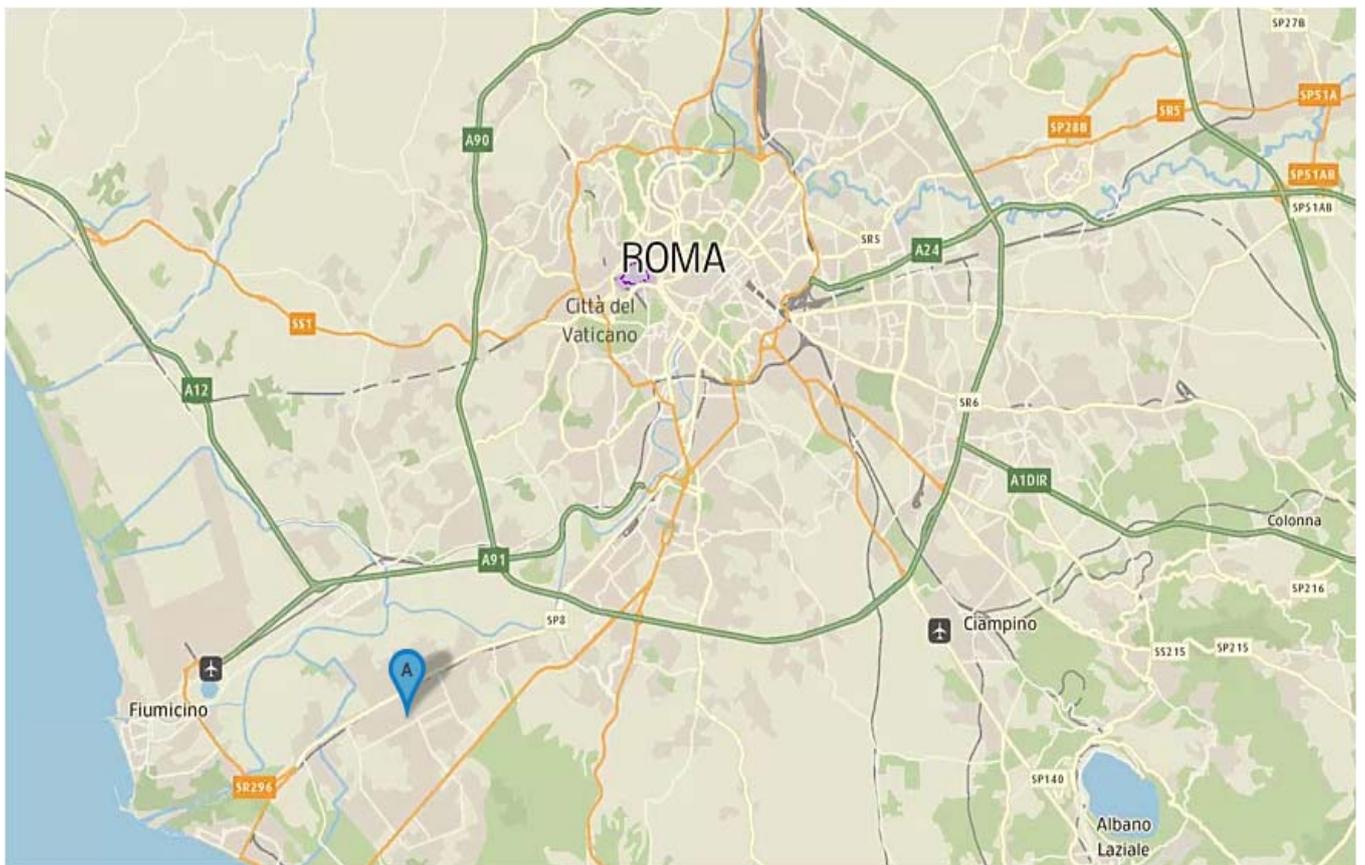
## PREMESSA

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da appartamento per civile abitazione e risulta ubicato in Roma - 00125 – località "Acilia" – zona "Madonnetta" - via Pietro Audisio, 1 – piano T (corte esterna) / 1° (appartamento) - interno 5 – quadrante extraurbano / Sud -.





(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO – DA GOOGLE MAPS)



(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO – DA GOOGLE MAPS)



## COSTITUZIONE DEL "LOTTO"

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

appartamento per civile abitazione in Roma - 00125 – località "Acilia" – zona "Madonnetta" – via Pietro Audisio, 1 – piano T / 1° - interno 5 – quadrante extraurbano / Sud -.

## LOTTO UNICO

### **BENE UNICO**

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00125 – località "Acilia" – zona "Madonnetta" – via Pietro Audisio, 1 – piano T / 1° - interno 5 – quadrante extraurbano / Sud -.

### **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 di Atto di compravendita, a rogito, in data 28.11.1996, del Notaio in Roma Mario A. Fazio – repertorio n. 66779/ raccolta n. 23745 – di:

nato a il – CF: – 1/2.

nata a il – CF: –1/2.

Attuale situazione degli intestati dal 11.01.1996 – come da vca storica in data 10.01.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	-			1/2 - in regime di comunione dei beni con
2	-			1/2 - in regime di comunione dei beni con

### **VARIAZIONI CATASTALI DELLA PROPRIETA' SUCCEDUTESI NEL TEMPO**

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 10.01.2023).

N.	SITUAZIONE INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO	PROPRIETA'
A/1	- nato a -	
A/2	- nata a -- nato a	
B/2	- nata a	





(CORTE DELL'IMMOBILE AL PIANO TERRENO E – SULLA SINISTRA – SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO)

#### CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione d'uso	Superficie Netta	Superficie Lorda Commerciale	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale Raggugliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO / P1°	92	97	100 %	97	3,00	1°
N. 2 BALCONI / P1°	12	12	25 %	3	=	1°
N. 1 TERRAZZO / P1°	28	28	25 %	7	=	1°
CORTE ESTERNA AL PT	100	100	10 %	10	=	T
Totale superficie convenzionale:				<b>117 mq.</b>		
Incidenza condominiale:				<b>===</b>	<b>===</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117 mq.</b>		

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.

Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, non viene considerata l'incidenza delle pertinenze condominiali in quanto non risulta presente un "condominio".

Cubatura totale fuori terra: mc. 291 (appartamento - piano 1° - al netto dei due balconi, del terrazzo e della corte esterna al piano terreno di esclusiva proprietà).

Cubatura totale entro terra: mc. =====

Per la valutazione, infine, si è considerata la superficie commerciale raggugliata.

Pertanto, per la stima dell'immobile, la consistenza (ragguagliata) che verrà considerata sarà pari a **mq. 117**.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Graffato
1075	1610	507	6^	A/2	5^	VANI 6,5	MQ. 117 (totale)	906,38	SI
1075	1610	506	=	=	=	=	=	=	SI

Il subalterno 507 individua l'appartamento per civile abitazione (Piano Primo).

Il subalterno 506 individua la corte esclusiva (Piano Terra).

Come riportato nella precedente tabella, i due subalterni sono tra di loro *graffati*.

Si precisa che l'immobile al foglio 1075, particella 1610, subalterni 506 e 507 graffati, deriva per variazione del 09.01.2009 – protocollo n. RM0018011 – dall'immobile al foglio 1075, particella 1610, subalterni 16 (appartamento) e 17 (corte) - *variazione per ampliamento, frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso – n. 882.1/2009 -*; detti subalterni, oggi soppressi, hanno costituito i subalterni **506, 507**, 508, 509 e 510.

### **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 / certificazione notarile in data 17.09.2021).

L'appartamento è praticamente conforme alla planimetria catastale esaminata in sede di sopralluogo.

### **CONFINI**

L'immobile ad uso civile abitazione (piano T.- 1° / interno 5), nel suo insieme, confina con: distacco verso via Pietro Audisio, appartamento interno 4, ulteriori proprietà per due lati, salvo se altri e/o diversi confini.



(FOTO INTERNA – CORRIDOIO DI DISIMPEGNO)





(FOTO INTERNA - ZONA INGRESSO/SOGGIORNO))

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

L'ambito urbano, definito, indicativamente, a partire dagli anni '60 circa, è posto in posizione sufficientemente aperta e soleggiata.

Una discreta viabilità di zona consente rapidi collegamenti con le altre zone di Acilia, con Ostia Lido, Ostia Antica, Fiumicino e con Roma (soprattutto con i quartieri a sud della città).

La zona urbana, in rapporto all'abitato "storico" di Acilia, può definirsi "periferica", mentre, rispetto a Roma, può definirsi come "extraurbana".

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

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via Ostiense.*
- *Via del Mare.*
- *Via di Acilia.*
- *Via Cristoforo Colombo.*
- *Via di Macchia Saponara.*
- *Via di Macchia Palocco.*

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

Come verificato dal sottoscritto ed anche confermato dal signor e dalla signora (entrambi esecutati), non esistono, all'attualità, contratti di locazione in essere relativamente all'appartamento oggetto di pignoramento e di cui alla presente relazione tecnica.

Lo stesso è nella disponibilità degli attuali proprietari ( ) ed utilizzato dagli stessi come propria abitazione principale.

#### **STATO CONSERVATIVO**

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (02.02.2023), l'appartamento in esame si trova, complessivamente, in discreto stato d'uso.

**Non appare necessario porre in atto 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.





(FOTO INTERNA DELL'APPARTAMENTO - CUCINA)



(FOTO INTERNA DELL'APPARTAMENTO – BAGNO)



## PARTI COMUNI

L'immobile risulta sostanzialmente indipendente.

L'accesso alla proprietà (pedonale e carrabile) avviene dal civico 1 di via Pietro Audisio (Roma – località Acilia).

Per quanto comunicato in sede di sopralluogo e come riportato precedentemente, data anche la tipologia dell'edificio di cui la porzione in esame è parte, non esiste un "condominio".

Lo stato manutentivo dell'edificio (assimilabile a villini in linea), per come verificabile, risulta complessivamente buono.

L'edificio è in sintonia con le tipologie edilizie presenti in zona.

L'immobile non dispone di pertinenze di esclusiva proprietà, oltre a quelle indicate nell'identificazione catastale.

L'accesso all'appartamento in esame avviene tramite scala in muratura dipartentesi dalla corte di proprietà al piano terreno.

## SERVITU'

Il sopralluogo, relativamente all'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità, ha evidenziato quanto segue.

**A)-** lungo il muro di tamponatura della scala che dalla corte di proprietà al piano terreno conduce all'appartamento posto al primo piano, sono presenti due aperture (di modesta entità) appartenenti, per come potuto accertare, all'appartamento posto in aderenza.

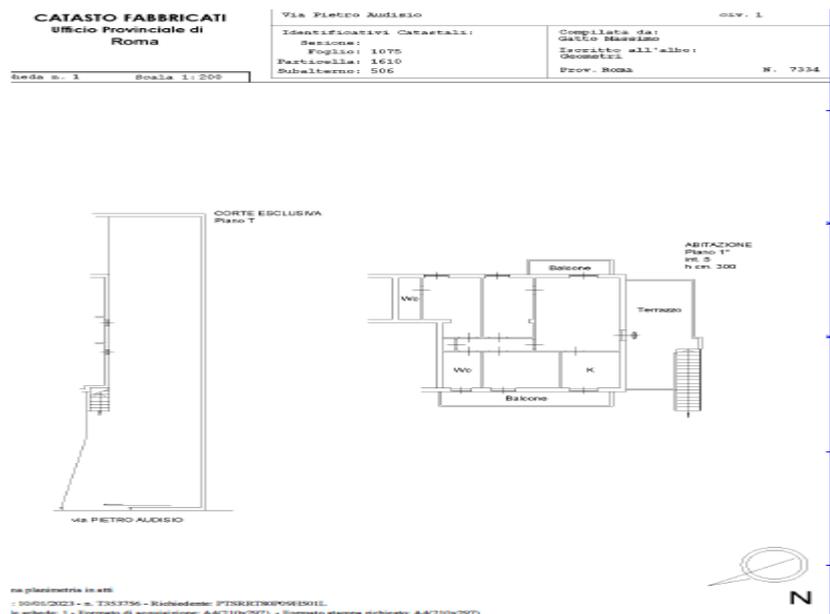
Questa situazione costituisce una introspezione verso la proprietà oggetto di pignoramento; inoltre non è stato possibile sapere se tali aperture siano state oggetto di regolare autorizzazione (sono comunque presenti nella planimetria catastale).

**B)-** sul terrazzo di arrivo della scala in muratura, dal quale è possibile l'accesso all'appartamento, è presente – in posizione defilata – una scala in ferro – tipo chiocciola - che consente di salire al piano mansardato ed accedere ai locali sottotetto. La presenza di tale scala non è segnalata nella planimetria catastale e, per quanto potuto verificare, non risulta, salvo diversa verifica, realizzata a seguito di autorizzazione ricevuta dagli Uffici competenti.

Sempre per come accertabile, tale scala sembrerebbe essere l'unico accesso ai locali sottotetto.

Risulta pertanto presente, una servitù di fatto attraverso il cancello di accesso all'immobile pignorato con relativo utilizzo della scala in muratura e di porzione del terrazzo di arrivo della scala.

Di queste due situazioni di sostanziale "servitù", si terrà debito conto in sede valutativa, indicando un parametro €/mq. "prudenziale".



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



(FOTO ESTERNA – TERRAZZO DI ACCESSO ALL'IMMOBILE)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (oggetto di pignoramento) è parte di un edificio plurifamiliare - "tipo schiera" per civili abitazioni - (edificato indicativamente verso la metà degli anni '80), avente accesso pedonale e carrabile dal civico 1 di via Pietro Audisio – Acilia – 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 civili*" (categoria A/2) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'appartamento, per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta – complessivamente – in buono stato conservativo.

Tale unità immobiliare – distinta con il numero d'interno 5 - è ubicata al piano primo, con accesso, tramite scala in muratura, da corte esterna (di proprietà) al piano terreno.

Internamente, da un punto di vista funzionale, l'appartamento risulta così suddiviso:

### *PIANO TERRENO*

*Corte (di proprietà) di accesso, scala in muratura di collegamento al piano primo.*

### *PIANO PRIMO*

*Terrazzo porticato di accesso all'appartamento, ingresso all'americana, soggiorno/pranzo, numero 3 camere, cucina, bagno, w.c. (interno ad una camera), piccolo ripostiglio, 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 al piano primo ed in posizione sufficientemente aperta, risultano valide.

L'immobile dispone di tre esposizioni.

L'appartamento in esame non possiede ulteriori unità immobiliari di esclusiva proprietà.



Non è presente, come già precedentemente riportato, un "condominio", né risultano esserci parti comuni che possano influenzare – positivamente e/o negativamente – la valutazione dell'immobile ed il suo grado di commerciabilità.

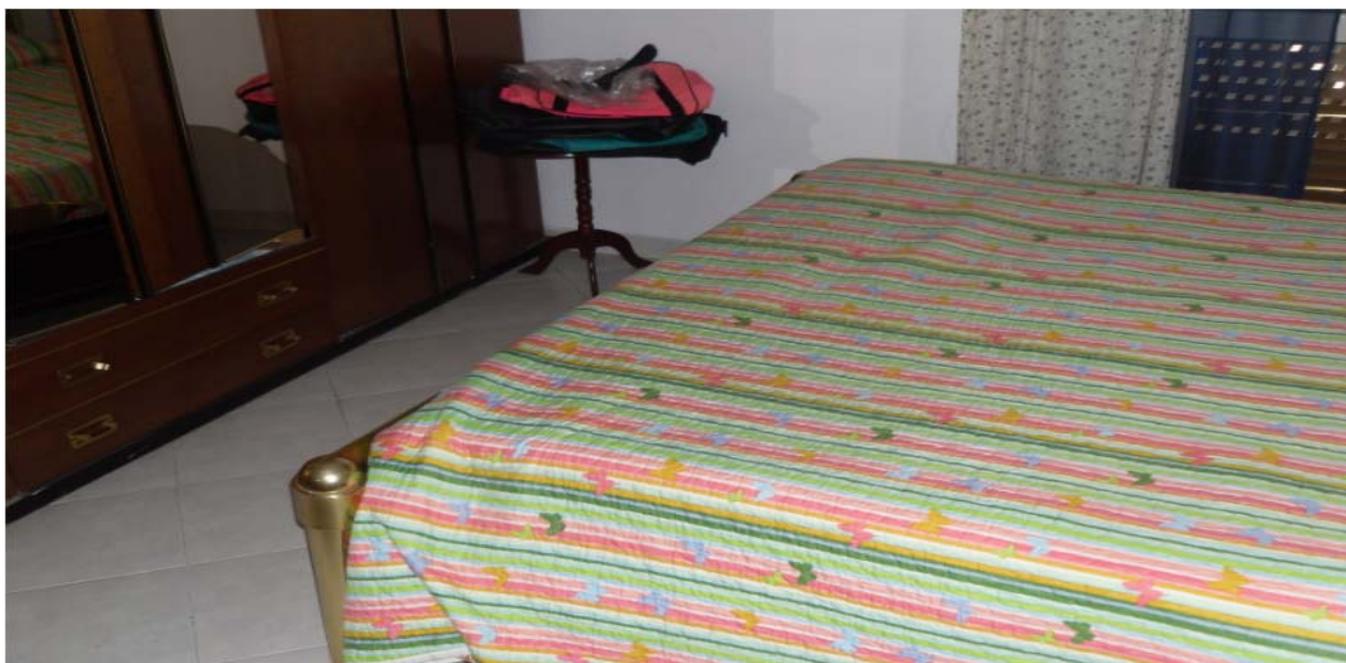
L'unità immobiliare, unitamente a maggior consistenza, è ubicata in ambito urbano aperto e soleggiato e destinato principalmente a residenze abitative di medio livello, costituite in massima parte da villini a schiera e/o da palazzine di non rilevante consistenza.

La zona è quasi completamente urbanizzata e definita – Acilia – zona "Madonnetta" – quadrante urbano: sud – zona extraurbana rispetto all'abitato di Roma -.

L'immobile dista circa 4 Km. dal centro di Acilia, circa 10 Km. dalla località di Ostia Lido e circa 20 Km. dal GRA – svincoli Pontina / Cristoforo Colombo / Via Ostiense.

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

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.



(FOTO INTERNA – CAMERA DA LETTO)

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

STRUTTURA	Cemento armato / muratura mista
COPERTURA	Tetto a falde
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	PVC
STATO D'USO	Complessivamente buono (per come verificabile)



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

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Pareti intonacate e tinteggiate
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Di tipo civile / Impianto termico costituito da stufa / Impianto di condizionamento parziale
STATO D'USO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VISURE IPOTECARIE

### IMMOBILI: ROMA VIA PIETRO AUDISIO 1

N.C.E.U.: fg. 1075, n. 1610, sub. 506 e 507.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/1996 - Registro Particolare 42258 Registro Generale 76190  
- COMPRAVENDITA –  
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/1996 - Registro Particolare 13346 Registro Generale 76191  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 21243 del 31/10/2016

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2003 - Registro Particolare 62222 Registro Generale 94813  
Notaio SILVESTRONI VINCENZO Repertorio 247660 del 17/10/2003 - COMPRAVENDITA Immobili  
siti in ROMA(RM)  
SOGGETTO VENDITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2005 - Registro Particolare 828 Registro Generale 5007 Notaio  
DE PAOLA FERNANDO Repertorio 140556/23072 del 13/01/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in ROMA(RM)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 19924 del 14/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 5568 del 03/03/2010 (SOSPENSIONE PER MESI DODICI DELPAGAMENTO DELLA  
QUOTA CAPITALE DI MUTUO)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2009 - Registro Particolare 52848 Registro Generale 99280  
Notaio SALARIS PAOLO Repertorio 22027/16758 del 21/07/2009 - COMPRAVENDITA Immobili siti  
in ROMA(RM)  
SOGGETTO VENDITORE

6. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010 - Registro Particolare 17663 Registro Generale 75941  
Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 115565/97 del 07/06/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs.  
46/99 e dal d.lgs. 193/01 Immobili siti in ROMA(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14803 del 09/12/2022 (CANCELLAZIONE  
TOTALE)



7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2016 - Registro Particolare 38421 Registro Generale 56383 TRIBUNALE CIVILE Repertorio 9438 del 08/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMA(RM)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2016 - Registro Particolare 21243 Registro Generale 121035 Notaio FAZIO MARIO ALBERTO Repertorio 66780 del 28/11/1996 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13346 del 1996

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2021 - Registro Particolare 81859 Registro Generale 117733 UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 16849 del 01/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMA(RM)

### **Ispezione dati catastali (CU fg. 1075, n. 1610, sub. 507, 506, 16, 17)**

1. ISCRIZIONE del 17/01/2005 - Registro Particolare 828 Registro Generale 5007 Notaio DE PAOLA FERNANDO Repertorio 140556/23072 del 13/01/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 19924 del 14/09/2009 (restrizione di beni).  
2. Annotazione n. 5568 del 03/03/2010 (sospensione per mesi dodici del pagamento della quota capitale di mutuo).

2. ISCRIZIONE del 16/06/2010 - Registro Particolare 17026 Registro Generale 73823 Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 115014/97 del 03/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2620 del 13/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 17663 Registro Generale 75941 Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 115565/97 del 07/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14803 del 09/12/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 23/05/2016 - Registro Particolare 38421 Registro Generale 56383 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 9438 del 08/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 31/10/2016 - Registro Particolare 21243 Registro Generale 121035 Notaio FAZIO MARIO ALBERTO Repertorio 66780 del 28/11/1996 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13346 del 1996 Presenza graffati Immobili attuali e precedenti

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2021 - Registro Particolare 81859 Registro Generale 117733 UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 16849 del 01/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffati



## NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame oltre a porzioni di maggiore consistenza, 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.**

Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dall'articolo **55** delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

## REGOLARITA' EDILIZIO / URBANISTICA

Il fabbricato di cui la porzione in esame è parte è stato edificato in assenza di titoli autorizzativi. La sua costruzione, come riportato nell'atto di provenienza, è antecedente al 31.12.1993. Per la sua regolarizzazione è stata presentata, ai sensi della Legge n. 724/1994 domanda di sanatoria edilizia in data 17.01.1995 – protocollo n. 6390 -. Da accesso (telematico) effettuato presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio, in data 17.03.2023 / protocollo n. 49127, risulta rilasciata, in data 01.02.2002, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 273259 (protocollo n. 6390)**.

La realtà dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad oggi depositata in atti ad eccezione di una minima differenziazione interna (mancanza di collegamento tra soggiorno/pranzo e camera).

Permane, come precedentemente detto, la presenza di una scala metallica (tipo *chiocciola*) che collega il terrazzo di accesso all'appartamento in esame con i sovrastanti locali mansardati.

Detta scala non compare nella mappa catastale e per quanto potuto verificare non risulta autorizzata.

Inoltre tale presenza, almeno per come possibile verificare, determina una servitù di fatto che si ripercuote sul valore e sulla commerciabilità del bene pignorato.

Anche la posizione della scala in muratura, di accesso all'appartamento, come riportato nell'attuale planimetria catastale, è posta in modo diverso rispetto alla planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria.

Il ripristino della regolarità formale è, a giudizio del sottoscritto, possibile nel modo seguente.

Presentazione di SCIA in sanatoria (eventualmente CILA per difformità interne).

Indicativamente si può considerare come costo complessivo per tali interventi un importo di €. 10.000,00 detto importo verrà portato in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto congruo per l'immobile in esame. Si ribadisce che l'importo indicato (**da considerarsi interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario**) è determinabile in modo preciso solo con l'acquisizione di preventivi e/o offerte in merito.

Come riportato anche in precedenza e 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 funzione degli accertamenti potuti effettuare e, quindi, fermo restando quanto sopra riportato, l'immobile in esame – appartamento per civile, posto al piano terra e primo, distinto con il n. 5 di interno – Roma / località Acilia / Via Pietro Audisio, 1, - può ritenersi, alla data del sopralluogo, nel suo insieme, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.*

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

Non è stata fornita, pur se richiesta in sede di sopralluogo, la documentazione necessaria per la predisposizione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).



## STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

### BENE UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00125 – località "Acilia" – zona Madonnetta – via Pietro Audisio, 1 – piano T / 1° - interno 5 – quadrante extraurbano / Sud -.

### PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, per di Atto di compravendita, a rogito, in data 28.11.1996, del Notaio in Roma Mario A. Fazio – repertorio n. 66779/ raccolta n. 23745 – di:

nato a – CF: – 1/2.

nata a il – CF: –1/2.

Attuale situazione degli intestati dal 11.01.1996 – come da vca storica in data 10.01.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1				1/2 - in regime di comunione dei beni con
2				1/2 - in regime di comunione dei beni con

L'immobile in esame (oggetto di pignoramento) è parte di un edificio plurifamiliare - "tipo schiera" per civili abitazioni - (edificato indicativamente verso la metà degli anni '80), avente accesso pedonale e carrabile dal civico 1 di via Pietro Audisio – Acilia – 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 civili*" (categoria A/2) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'appartamento, per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta – complessivamente – in buono stato conservativo.

Tale unità immobiliare – distinta con il numero d'interno 5 - è ubicata al piano primo, con accesso, tramite scala in muratura, da corte esterna (di proprietà) al piano terreno.

Internamente, da un punto di vista funzionale, l'appartamento risulta così suddiviso:

#### PIANO TERRENO

*Corte (di proprietà) di accesso, scala in muratura di collegamento al piano primo.*

#### PIANO PRIMO

*Terrazzo porticato di accesso all'appartamento, ingresso all'americana, soggiorno/pranzo, numero 3 camere, cucina, bagno, w.c. (interno ad una camera), piccolo ripostiglio, 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 al piano primo ed in posizione sufficientemente aperta, risultano valide.

L'immobile dispone di tre esposizioni.

L'appartamento in esame non possiede ulteriori unità immobiliari di esclusiva proprietà.

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



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Graffato
1075	1610	507	6 <sup>^</sup>	A/2	5 <sup>^</sup>	VANI 6,5	MQ. 117 (totale)	906,38	SI
1075	1610	506	=	=	=	=	=	=	SI

Il subalterno 507 individua l'appartamento per civile abitazione (Piano Primo).

Il subalterno 506 individua la corte esclusiva (Piano Terra).

Come riportato nella precedente tabella, i due subalterni sono tra di loro *graffati*.

Si precisa che l'immobile al foglio 1075, particella 1610, subalterni 506 e 507 graffati, deriva per variazione del 09.01.2009 – protocollo n. RM0018011 – dall'immobile al foglio 1075, particella 1610, subalterni 16 (appartamento) e 17 (corte) - *variazione per ampliamento, frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso – n. 882.1/2009 -*; detti subalterni, oggi soppressi, hanno costituito i subalterni **506**, **507**, 508, 509 e 510.

### **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 / certificazione notarile in data 17.09.2021).

L'appartamento è praticamente conforme alla planimetria catastale esaminata in sede di sopralluogo.

### **CONFINI**

L'immobile ad uso civile abitazione (piano T. - 1° / interno 5), nel suo insieme, confina con: distacco verso via Pietro Audisio, appartamento interno 4, ulteriori proprietà per due lati, salvo se altri e/o diversi confini.

Per quanto verificabile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.



(FOTO ESTERNA – PROSPETTO RETROSTANTE)



## SITUAZIONE CONDOMINIO

A quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal signor , il complesso immobiliare di cui l'appartamento oggetto di pignoramento è parte non è costituito in Condominio.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



(IMMOBILE DI CUI L'APPARTAMENTO, OGGETTO DI PIGNORAMENTO - PT/P1<sup>o</sup> -, È PARTE - DA GOOGLE)

## CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

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

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

All'importo ottenuto andranno detratti i costi necessari - quantificati indicativamente - per una completa regolarizzazione dell'immobile.



## 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>Buona</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Ad oggi definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Complete nelle vicinanze</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Medio / Buona</i>
Stato d'uso.	<i>Normale</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale</i>

### Prezzo medio Acilia - Dragona - Malafede

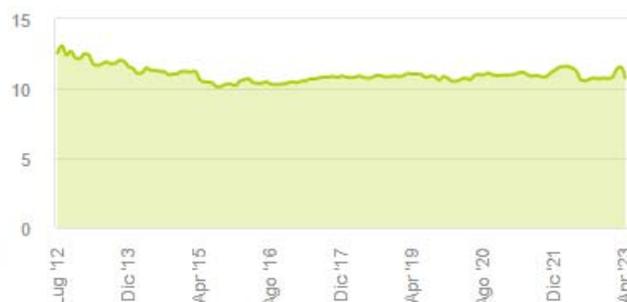
Prezzo medio vendita **204.245 €**  
Prezzo medio vendita €/m<sup>2</sup> **2.409 €**

Prezzo medio affitto **750 €**  
Prezzo medio affitto €/m<sup>2</sup>/mes **10,76 €**

#### Evoluzione del prezzo di vendita



#### Evoluzione del prezzo di affitto



(ANDAMENTO DEI PREZZI MEDI DI VENDITA E LOCAZIONE NEL PERIODO "LUGLIO 2012 / APRILE 2023")

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. 2.200,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona sia con le considerazioni in precedenza riportate.

Il valore ritenuto congruo (**€/mq. 2.200,00**), in linea di massima, trova riscontro nelle offerte immobiliari presenti, all'attualità, nei siti di riferimento e per immobili sufficientemente comparabili. Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, in linea con le tipologie similari presenti sia nella stessa via del Poggio di Acilia, sia con le tipologie poste nelle immediate vicinanze.

In zona, 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**. Tempistiche di vendita: **medie** (4 / 6 mesi circa).

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.

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.	P.A.	GIARDINO	SITO
1	V. D. PURIFICATO	168.000,00	60	2.800,00	T	1	SI	SI	IMM.RE.IT
2	V. S. DA GORIZIA	169.000,00	80	2.100,00	T	2	SI	SI	IMM.RE.IT
3	V. DI ACILIA 221	216.000,00	97	2.200,00	5°	1	=	=	IMM.RE.IT
4	V. S ASSEMONI	275.000,00	130	2.100,00	1°	2	SI	=	IMM.RE.IT
5	V. MACCHIA PALOCCO	189.000,00	90	2.100,00	1°	1	=	=	MITULA
6	V. PRATO CORNELIO	269.000,00	95	2.800,00	3°	2	SI	=	IDEALISTA

VALORE MEDIO (€./MQ.) di trattativa	<b>2.350,00</b>
-------------------------------------	-----------------

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% / 10%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

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

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



(FOTO INTERNA – CAMERA DA LETTO)



## INDICATORI O.M.I.

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

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana – ACILIA NUOVA – MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI –
- Codice zona: E/ 83
- Microzona catastale: 228
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili.
- Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	1.950	2.850	L	7,5 – 10,8
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.500	2.200	L	6,5 – 9,5
VILLE / VILLINI	Normale	1.500	2.250	L	6,3 – 9,3

VALORE MEDIO (€. /MQ.)	<b>2.400,00</b>
------------------------	-----------------

## BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2023)

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN PRIMA FASCIA	2.176,00	2.712,00	3.347,00
IMMOBILE IN FASCIA MEDIA	1.907,00	2.372,00	2.838,00
IMMOBILE IN SECONDA FASCIA	1.615,00	1.924,00	2.234,00

VALORE MEDIO (€. /MQ.) - arrotondato -	<b>2.370,00</b>
--	-----------------

## VALORE €. / MQ. MEDIO INDIVIDUATO E RITENUTO CONGRUO

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	2.350,00
VALORE DA O.M.I.	2.400,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	2.370,00
<i>VALORE MEDIO</i>	<i>2.373,00</i>
<b>VALORE €. /MQ. (ARROTONDATO E PRUDENZIALE)</b>	<b>2.200,00</b>



**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 T / 1° interno 5	117	2.200,00	257.400,00
		<b>Totale (arrotondato)</b>	<b>255.000,00</b>

**CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"**

L'immobile presenta un *taglio* commerciale e risulta potenzialmente proponibile una sua locazione che, generando reddito, consente 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 oltre ad analizzare, su siti di riferimento (*Immobiliare.it / Immobili ovunque.it*), immobili offerti in locazione presenti nel mercato immobiliare di zona 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.	P.A.	GIARDINO	SITO
1	V. MELLANO	1.100,00	116	9,50	3°	2	SI	=	IMM.RE.IT
2	V. A. BATTAGLIA	850,00	105	8,00	2°	2	=	=	IMM.RE.IT
3	V. MORDANO	750,00	60	12,50	2°	1	=	=	IMM.RE.IT
4	V. STEZZANO	850,00	100	8,50	1°	2	=	=	IMM.RE.IT
5	VIA F. MENZIO	900,00	70	12,80	7°	2	SI	=	IMM.RE.IT
6	V. D. PURIFICATO	1.000,00	90	11,00	T	2	=	SI	IMM.RE.IT
7	V. LILLONI	750,00	62	12,00	T	1	SI	SI	IMM.OVUNQUE.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE (A CORPO)	<b>900,00</b>
--	---------------

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

**INDICATORI OMI**

Valori medi di locazione da €./mq./mese 7,5 ad €./mq./mese 10,8.

VALORE MEDIO (€./MQ./MESE)	<b>9,15</b>
----------------------------	-------------



**BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2023)**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN PRIMA FASCIA	9,31	11,58	13,84
IMMOBILE IN FASCIA MEDIA	8,08	10,09	12,11
IMMOBILE IN SECONDA FASCIA	6,62	8,35	10,08

VALORE MEDIO (€./MQ.MESE) - arrotondato -	<b>10,00</b>
---	--------------

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

- Valore mediato di €/mq./mese:  $(€. 10,50 + €. 9,15 + €. 10,00) = €. 29,65 : 3 = €. 10,00$
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 117
- Locazione dell'immobile (€/mese): €. 1.170,00
- Locazione dell'immobile (€/anno): €. 14.000,00
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo:

€. 14.000,00 - 5% : 0,05 = **€. 265.000,00** (in valore arrotondato).

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

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 255.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 265.000,00
<i>Somma</i>	€. 520.000,00
<i>Valore commerciale mediato (€. 520.000,00 : 2)</i>	<b>€. 260.000,00</b>
A detrarre importo per la regolarizzazione dell'immobile ( <b>importo indicativo</b> )	€. 10.000,00
<b>VALORE COMMERCIALE</b>	<b>€. 250.000,00</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) = <b>€. 225.000,00</b> (€. 250.000,00 - 10 %).
--



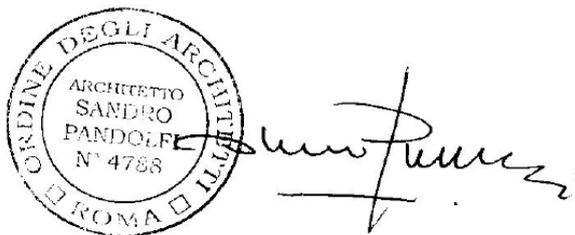
## ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà da ritenersi a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti per il conseguimento dei titoli abilitativi (se necessari) per la regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato e/o assentito, nonché le eventuali variazioni catastali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (composta da n. 24 pagine) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati; tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.; resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni se richieste dal GE.

Roma, 16.05.2023

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



### ALLEGATI

- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria.

