

---

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

---

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **737/2022** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA**

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

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC /**

---

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

### LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00133 - zona "Valle Fiorita" -  
via Tremestieri Etneo, 36 - piano 2° (3° fuori terra) / interno 4  
- quadrante suburbano/est -.



(EDIFICIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME È PARTE)



## INCARICO - CONSIDERAZIONI GENERALI -

In data 07.12.2023 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. 737/2022.

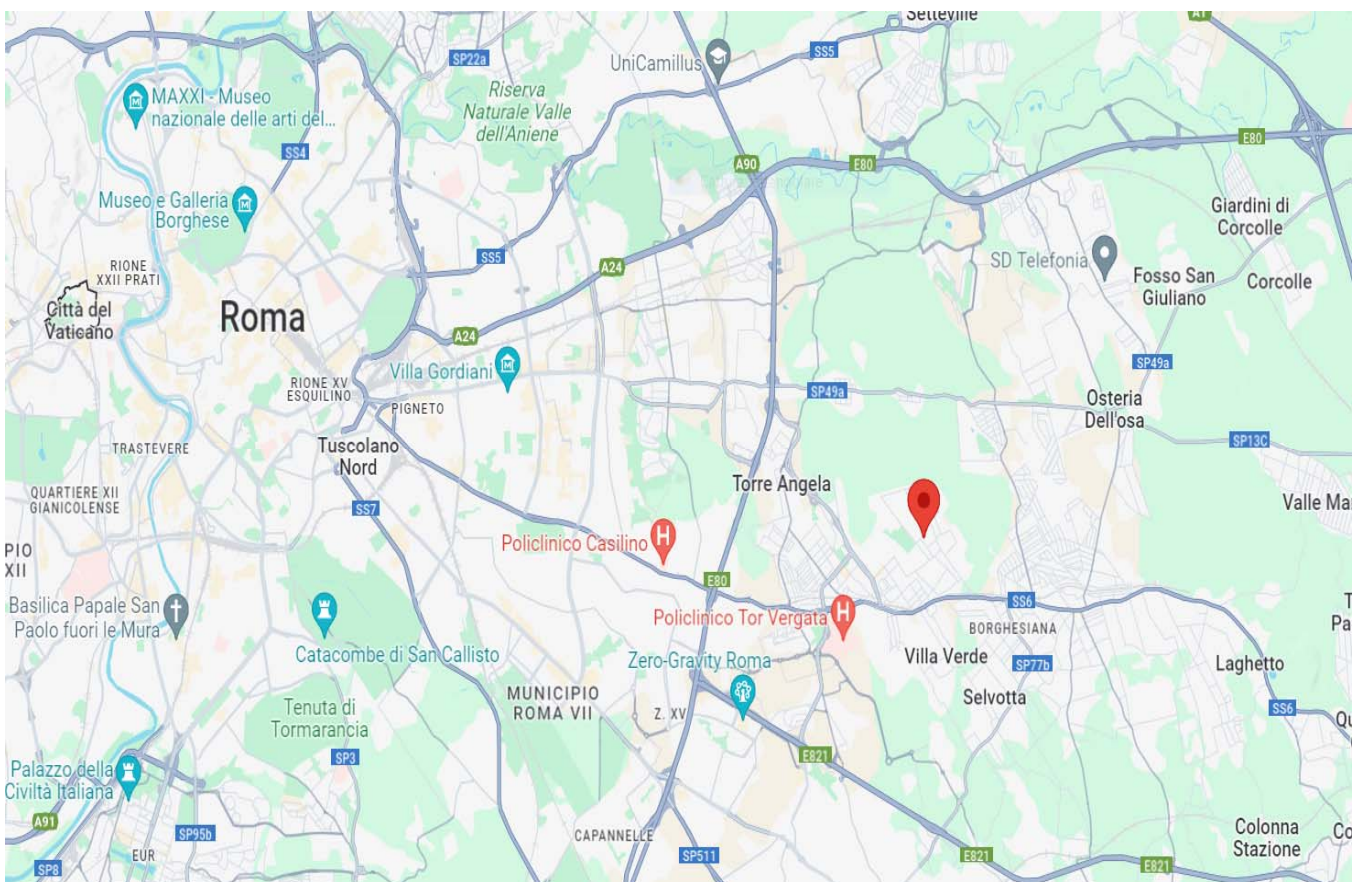
Incarico del 13.11.2023 a firma del **GE Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA** ricevuto il 07.12.2023.

In data 09.01.2024 – ore 11.00 - è stato effettuato un primo tentativo di accesso all'immobile, ma nessuno risultava presente pur se il Custode Giudiziario – avvocato Giulia Nicolais – aveva regolarmente inviato la relativa comunicazione.

In data 22.01.2024 – ore 09.30 – secondo tentativo di accesso –; è stato possibile entrare nell'immobile oggetto di pignoramento ed effettuare i rilievi metrici, le fotografie da porre a completamento della relazione tecnico/estimativa, oltre a quanto ulteriormente necessario sempre in funzione della definizione della relazione tecnico/estimativa, come da incarico del Tribunale.

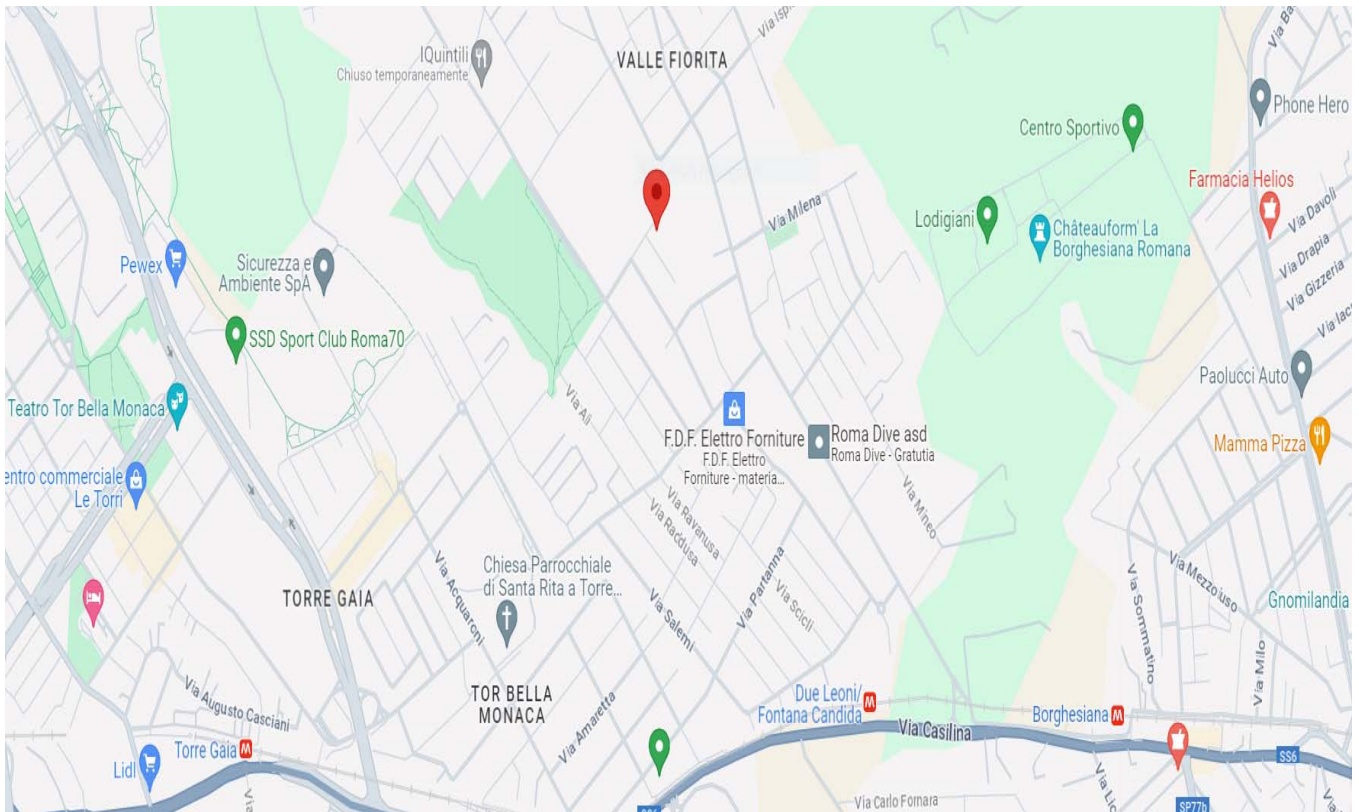
Nel corso del sopralluogo sono state verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile anche in relazione della sua ubicazione nel tessuto urbano di riferimento.

A tale accesso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto Esperto Stimatore – architetto Sandro Pandolfi - ed al Custode Giudiziario – avvocato Giulia Nicolais -, il signor , proprietario dell'immobile pignorato ed esecutato.

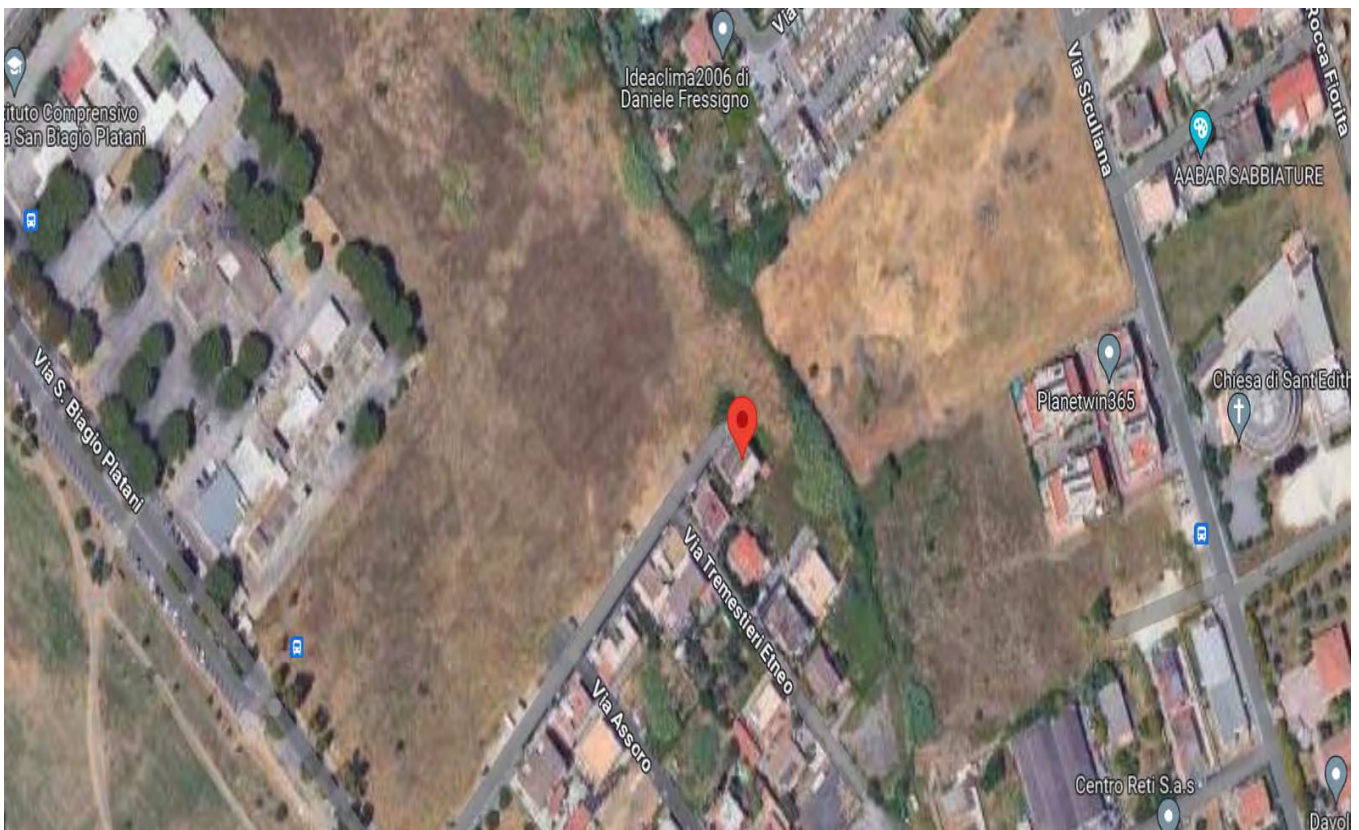


(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)





(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 - 00133 - zona "Valle Fiorita" - via Tremestieri Etneo, 36 - piano 2° (3° fuori terra) / interno 4 - quadrante suburbano/est.



(AL PIANO 2° - 3° FUORI TERRA - DELLA PALAZZINA SI TROVA L'IMMOBILE PIGNORATO - DA GOOGLE MAPS)

## LOTTO UNICO

### **BENE UNICO**

Appartamento per civile abitazione in Roma 00133 - zona extraurbana - località *Valle Fiorita* - via Tremestieri Etneo, 36 - piano 2° (3° fuori terra) / interno 4 - quadrante suburbano / est -.

### **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 "Verbale di deposito di scrittura privata" in data 02.10.1984 - a rogito del Notaio in Roma Domenico Vitagliano - repertorio n. 9635 / raccolta n.2323 - Atto registrato a Roma 1° il 12.10.1984 al n. 81550 d'ordine ed al n.62740 particolare - di:  
nato a il - CF: - Proprietà per 1/1 -.

Situazione degli intestati - come da vca storica in data 17.12.2023 -.

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

## VARIAZIONI CATASTALI DELLA PROPRIETA' SUCCEDUTESI NEL TEMPO

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 17.12.2023).

N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1			1/2 - FINO AL 02.10.1984
2			1/2 - FINO AL 02.10.1984
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
<b>1</b>			<b>1/1 - DAL 02.10.1984</b>

Relativamente alla proprietà, il sottoscritto specifica, ad ulteriore chiarimento, quanto segue:  
si evidenzia come il nominativo di (c.f. ) compaia esclusivamente  
nella visura catastale storica, come comproprietaria al 50%.

Diversamente nell'atto di provenienza e precisamente nel "verbale di deposito di scrittura privata" del 02.10.1984 - a rogito del Notaio in Roma Domenico Vitagliano con il quale il Signor ha venduto al figlio l'appartamento oggetto di pignoramento, è indicato che "l'appartamento sopradescritto è riportato al NCEU di Roma in ditta erroneamente e".

L'edificio di cui l'appartamento oggetto di pignoramento è parte, risulta costruito abusivamente (successivamente è stata presentata una domanda di condono edilizio attualmente ancora in itinere) su terreno acquistato dal solo nel 1968 (ove la non compare) con atto di compravendita in data 18.09.1968 redatto dal Notaio in Roma Cesare Marini - repertorio n. 17773 / raccolta n. 8697 -.

Nella relazione notarile non vi è traccia di quanto sopra riportato dal momento che è antecedente al ventennio.

Da informazioni assunte presso l'esecutato, il è deceduto nel 2003 e la nel 2021; non è stato possibile acquisire i certificati di morte.





(EDIFICIO DOVE RISULTA UBICATO - PIANO 2° - 3° FUORI TERRA - L'IMMOBILE PIGNORATO)

#### CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione d'uso	Superficie Netta	Superficie Lorda Commerciale	Coefficiente	Superficie Commerciale Raggiagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	136	143	100 %	143	3,00	2° (*)
N. 2 BALCONI	32	32	25 %	8	=	2° (*)
Totale superficie convenzionale:				<b>151 mq.</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151 mq.</b>		

(\*) Piano secondo catastale / terzo fuori terra.

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 nell'edificio di cui la porzione in esame è parte non c'è presenza di "condominio".

Cubatura totale fuori terra: mc. 430 circa (appartamento - piano 2°/interno 4 - al netto dei due balconi a livello).

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

Per la valutazione, infine, si è considerata la superficie lorda/commerciale raggiagliata, pari cioè a **mq. 151** come sopra dettagliato.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita (€.)	Graffato
1021	1773	5	6^	A / 2	6^	Vani 6,5	Mq. 151	1.057,45	NO

**Corrispondenza dati catastali** (VCA storica in data 17.12.2023)

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, distacco su via Tremestieri Etneo, distacchi per tre lati su altre proprietà, salvo se altri e/o diversi confini.

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

L'immobile, di cui l'appartamento in esame è parte, si trova in posizione suburbana, nel quadrante est della città, all'esterno del Grance Raccordo Anulare (dal quale dista circa 8 Km.).

Una discreta viabilità di zona consente i collegamenti sia con gli altri quartieri ad est della città di Roma, sia, tramite via della Borghesiana, 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.

Via Tremestieri Etneo è una strada "chiusa" dipartentesi da via S. Biagio Platani e l'immobile, di cui la porzione in esame è parte, è l'ultimo sulla destra prima del termine della strada.

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

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

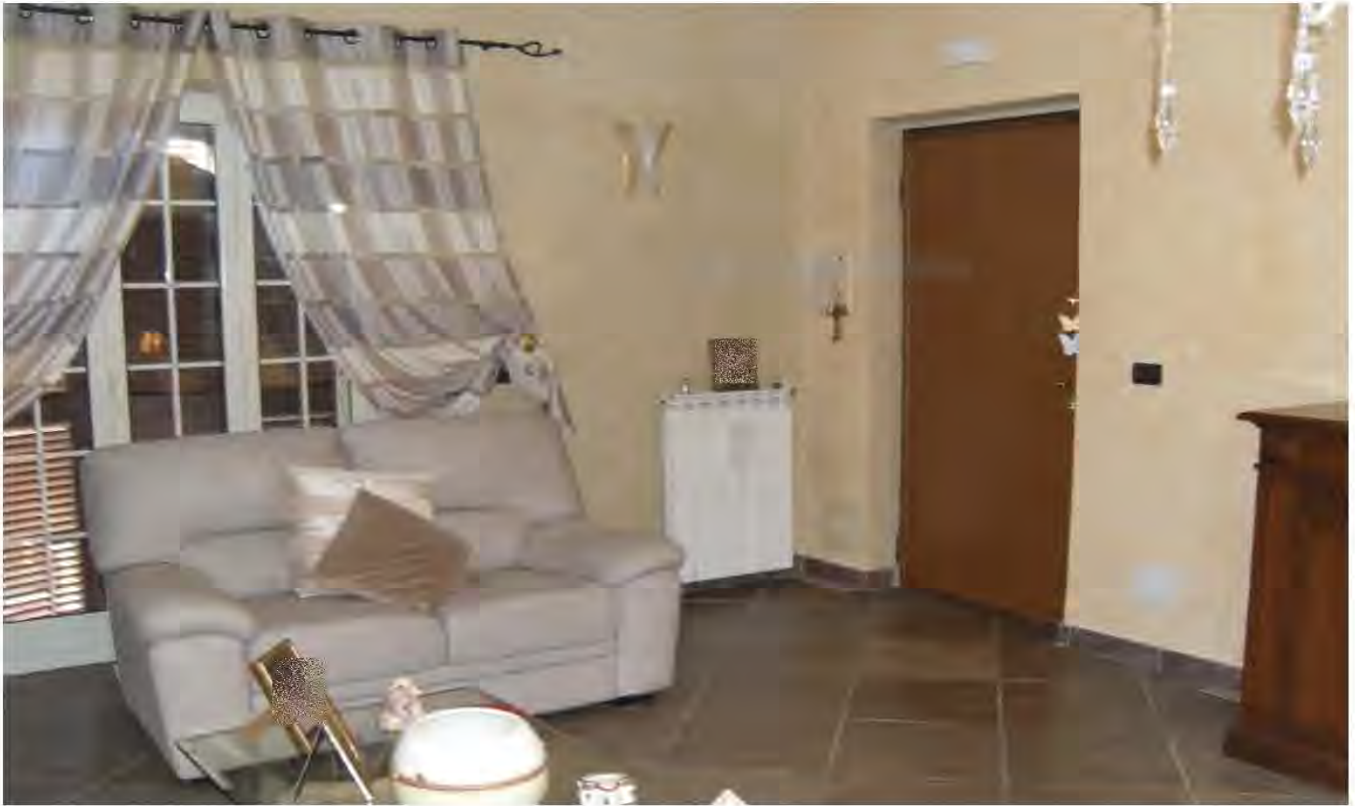
L'edificio non è provvisto di ascensore.  
Non è presente il servizio di portierato.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via Casilina.*
- *Via San Biagio Platani.*
- *Via Siculiana.*
- *Via Villabate.*

Sufficiente in zona la possibilità di parcheggio.





(INGRESSO ALL'APPARTAMENTO - ZONA SOGGIORNO/PRANZO)

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

Come verificato dal sottoscritto ed anche confermato dal signor \_\_\_\_\_ non esistono, all'attualità, contratti di locazione in essere relativamente all'appartamento pignorato ed oggetto della presente relazione tecnica.

Lo stesso è, attualmente, nella disponibilità del signor \_\_\_\_\_ ed utilizzato dallo stesso, unitamente al proprio nucleo familiare, come propria abitazione principale.

### **STATO CONSERVATIVO**

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (22.01.2024), l'appartamento in esame si trova in stato d'uso complessivamente buono.

**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 civile (categoria catastale A/2), con accesso dal civico 36 di via Tremestieri Etneo - Roma - località "Valle Fiorita" - zona suburbana / est di Roma -.

Le parti comuni (praticamente la zona di accesso e le scale di collegamento verticale presentano un valido stato manutentivo,

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





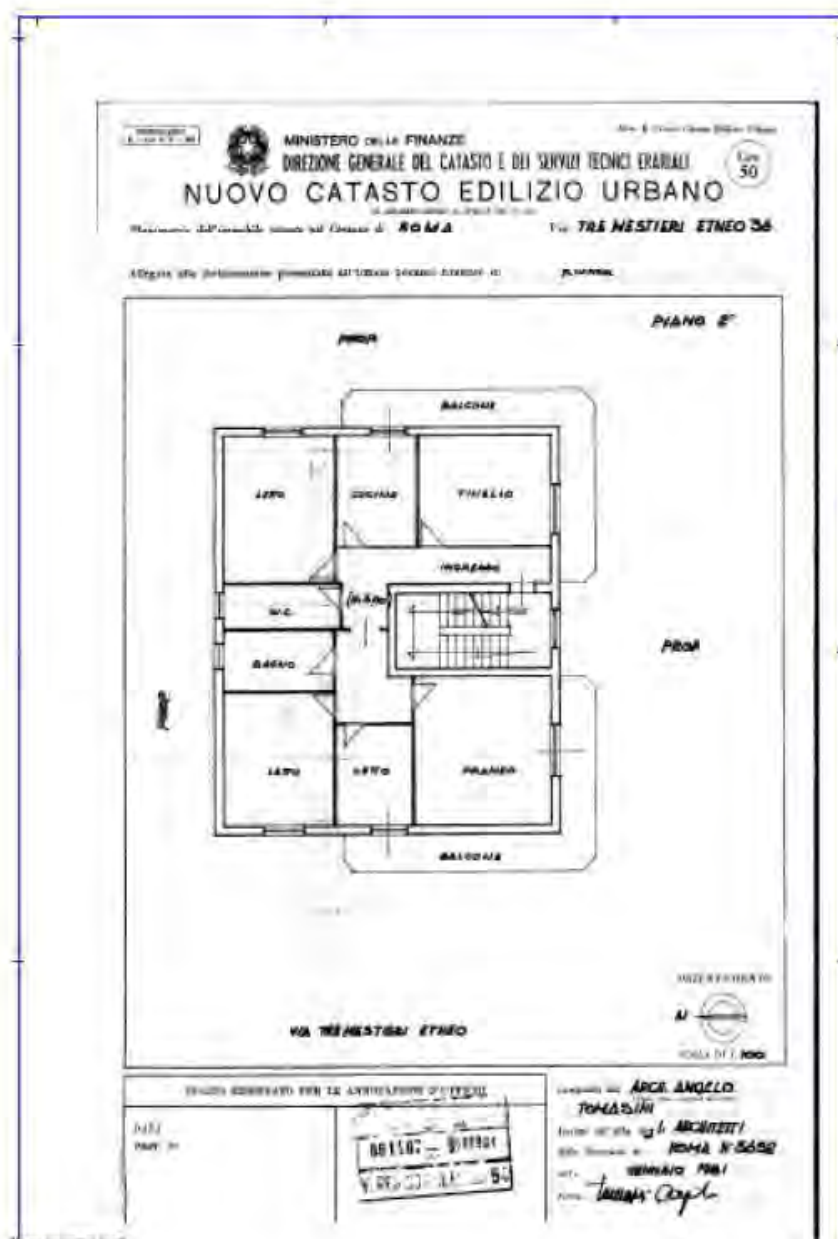


(FOTO INTERNA / CAMERA DA LETTO)



(EDIFICIO DOVE RISULTA UBICATO - PIANO 2° - 3° FUORI TERRA - L'IMMOBILE PIGNORATO)





(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.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un edificio di modesta consistenza (costruzione databile indicativamente verso la metà degli anni '70) destinato a civili abitazioni ed avente accesso pedonale dal civico 36 di via Tremestieri Etneo - Roma.

L'appartamento in esame, data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi potrebbe essere diviso in due unità immobiliari tra di loro indipendenti; risulterebbe comunque da verificare l'aspetto impiantistico che ad oggi appare unitario per tutto l'appartamento.

L'eventuale frazionamento in due unità immobiliari potrebbe risultare, comunque, oneroso da un punto di vista economico.

Ad oggi l'immobile costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico e come precedentemente detto, un "**Lotto Unico**".

L'appartamento presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale ("*abitazioni di tipo civile*" - categoria A/2) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

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

L'appartamento, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) ed identificato dall'interno n. 4, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta così suddiviso:

*ingresso, ampio soggiorno/pranzo con camino, tre camere, due bagni, cucina 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 secondo (terzo fuori terra), risultano molto buone, anche perché l'immobile confina con ampi spazi aperti.

L'immobile presenta tutte e quattro le esposizioni; la zona giorno dispone di affacci verso est, mentre la zona notte verso ovest.

L'unità immobiliare è parte di un edificio destinato a civili abitazioni (n.3), di modesta consistenza ed ubicato in ambito urbano sufficientemente definito e posto in posizione baricentrica tra via Casilina, Grande Raccordo Anulare, via Prenestina e via della Borghesiana.

Discreta l'accessibilità viaria.



(FOTO INTERNA - CUCINA)



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

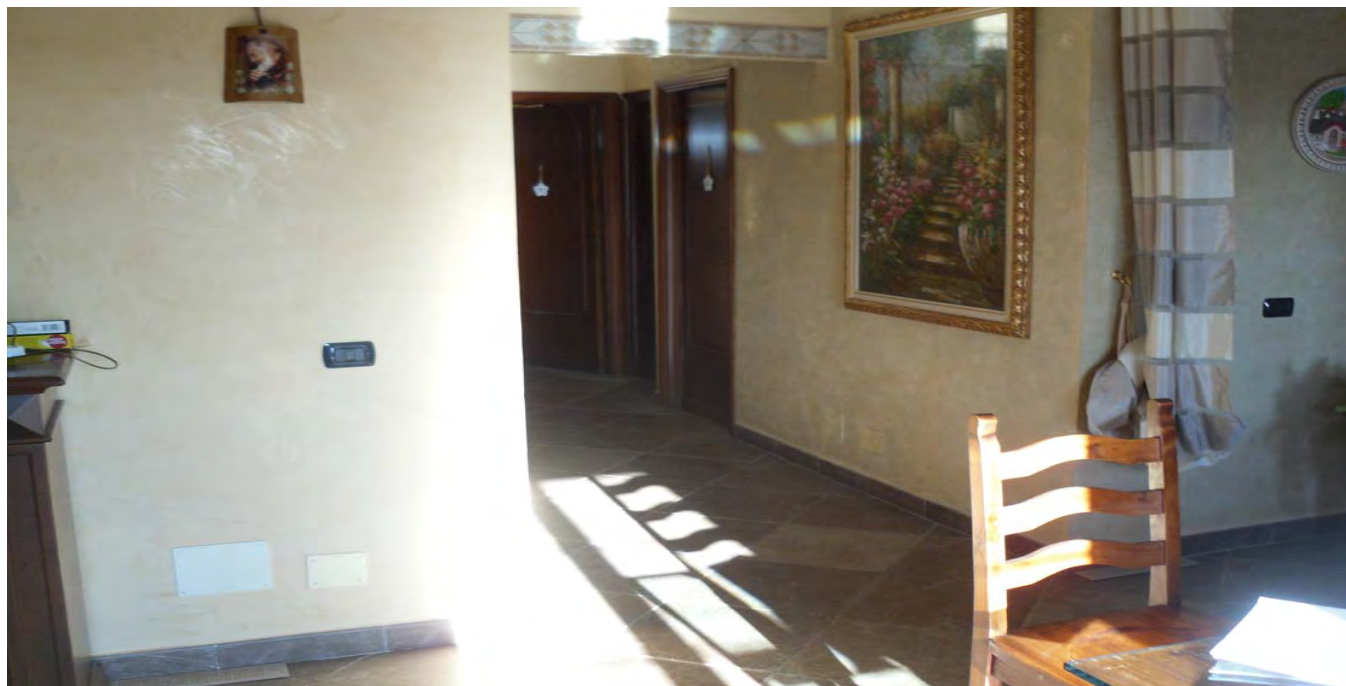
PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente (parzialmente)
STATO D'USO INTERNO	<b>Complessivamente buono</b> (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto a doppia falda
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	===
STATO D'USO ESTERNO	<b>Complessivamente buono</b> (per come verificabile)

**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 - CORRIDOIO DI DISIMPEGNO)



## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

VISURE IPOTECARIE

- aggiornate al 29.01.2024 - sul conto di ( - ) -.

**IMMOBILI: ROMA - VIA TREMESTIERI ETNEO, 36**

N.C.E.U.: fg. 1021, n. 1773, sub. 5, A/2.

### **Ispezione ipotecaria eseguita sul nominativo "":**

**1)- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/1984 - Registro Particolare 62740 Registro Generale 81550 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE**

**2)- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/08/2004 - Registro Particolare 64864 Registro Generale 100914 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/234 del 16/05/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Immobili siti in ROMA(RM)

**3)- ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2006 - Registro Particolare 16044 Registro Generale 57283Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 106259/35606 del 28/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 7842 del 06/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2007. Cancellazione totale eseguita in data 06/06/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**4)- ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2007 - Registro Particolare 11716 Registro Generale 53242 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 19248/12165 del 09/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE

**5)- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2012 - Registro Particolare 58579 Registro Generale 79736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15072 del 17/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in ROMA(RM)

**6)- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2022 - Registro Particolare 67197 Registro Generale 95604 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 1078 del 09/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in ROMA(RM)

### **Ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile "CU fg. 1021, n. 1773, sub. 5":**

**1)- ISCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 16044 Registro Generale 57283 Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 106259/35606 del 28/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 7842 del 06/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2007. Cancellazione totale eseguita in data 06/06/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



**2)**- ISCRIZIONE del 15/03/2007 - Registro Particolare 11716 Registro Generale 53242 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 19248/12165 del 09/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**3)**- TRASCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 58579 Registro Generale 79736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15072 del 17/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**4)**- TRASCRIZIONE del 14/07/2022 - Registro Particolare 67197 Registro Generale 95604 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 1078 del 09/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **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 della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita -.***

***Zona "O" – 24 / Valle Fiorita / Capanna Murata – Municipio VI -.***

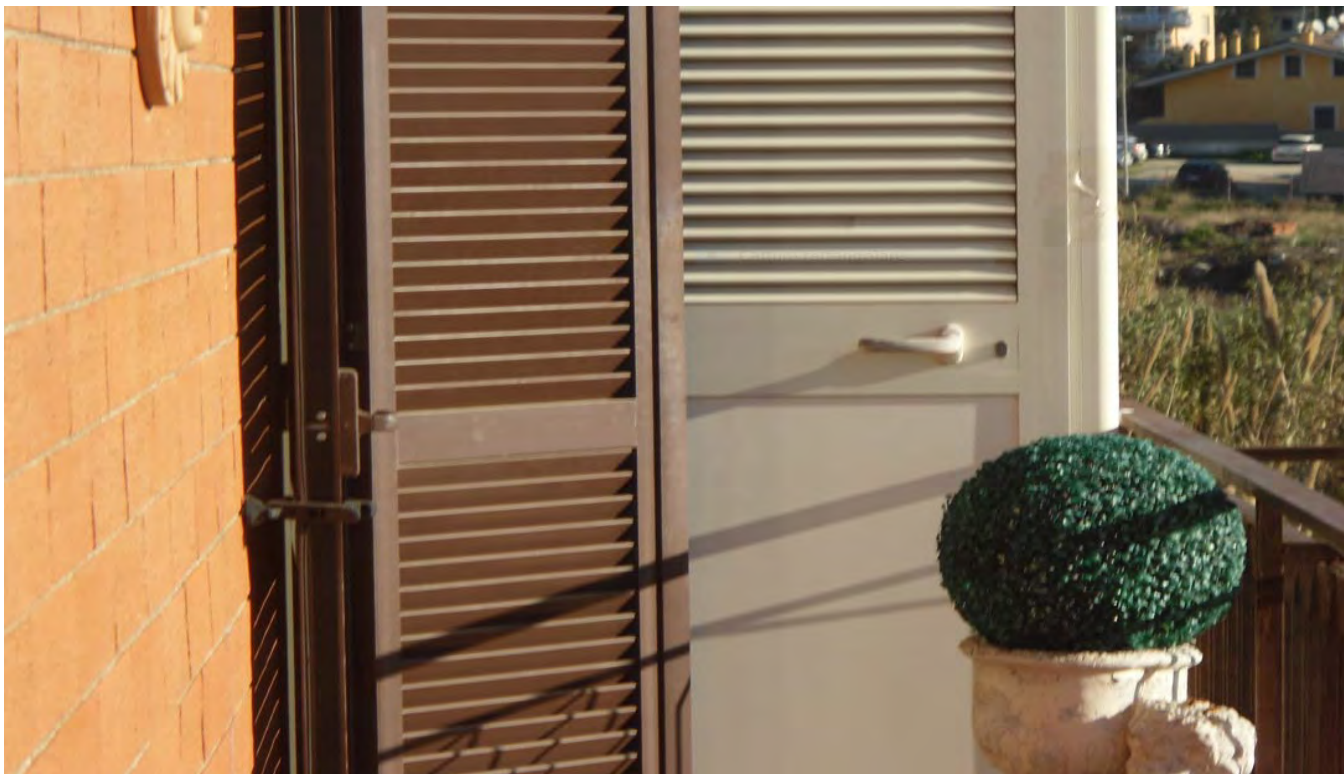
*Carta della qualità:* nessuna prescrizione.

*Rete ecologica:* nessuna prescrizione.

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

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





(FOTO ESTERNA - BALCONE CON ACCESSO DALLA ZONA SOGGIORNO)



(FOTO INTERNA - BAGNO)



## REGOLARITA' EDILIZIO / URBANISTICA

La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta antecedentemente all'01.09.1967 (indicativamente attorno al 1977).

La costruzione è stata realizzata senza titoli autorizzativi.

Per la regolarizzazione dell'immobile in esame è stata presentata – ai sensi della legge 47/1985 – domanda di condono edilizio in data 28.03.1986 – protocollo n. 064676 – sottonumero 0 -.

In data 09.04.2024 è stata inviata all'USCE, dal sottoscritto, la richiesta di "accesso agli atti" per verificare lo stato della domanda di condono edilizio sopra citata.

In data 15.05.2024 l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio (USCE) ha fornito la documentazione richiesta, dall'esame della quale si evince che la domanda di condono edilizio è ancora in corso di definizione.

Per come potuto verificare, comunque, non emergono elementi ostativi al suo accoglimento ed al successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di accertare come la realtà dei luoghi sia – internamente all'appartamento - in parte difforme da quanto riportato sia nella planimetria catastale ad oggi depositata in atti e verificata in sede di sopralluogo, sia nei grafici di progetto allegati alla domanda di condono edilizio presentata.

*In sintesi, le difformità riscontrare possono così indicarsi.*

- È stato eliminato il corridoio di ingresso per dare più ampiezza e luminosità agli spazi interni.
- È stato eliminato il tramezzo di divisione tra il locale tinello e la cucina, formando, in tal modo, un unico ed ampio ambiente soggiorno/pranzo.
- La cucina è stata spostata dove, nella planimetria catastale è indicata una camera.
- La zona pranzo è diventata (senza realizzazione di opere) una camera.
- Nella zona soggiorno è presente un camino non riportato nella mappa catastale.

La definizione positiva di tali situazioni di "non regolarità" edilizio/catastale appare possibile mediante presentazione di una CILA in sanatoria con un costo complessivo preventivabile (indicativo ma non esaustivo) di circa €. 3.000,00.

Per la definizione della pratica di condono si ritiene sostanzialmente congruo un costo di €. 5.000,00 (da verificare comunque in sede di definizione della pratica stessa).

Questi importi, per complessivi **€. 8.000,00** ed a totale carico dell'aggiudicatario anche per eventuali importi diversi che si dovessero prospettare, verranno portati in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto congruo per l'immobile in esame.

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.

Non si evidenzia, per come verificabile, la presenza di usi civici, convenzioni, vincoli e/o patti di riservato dominio.

*In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame – appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo (terzo fuori terra) e distinto con il n. 4 di interno – Roma / Via Tremestieri Etneo, 36 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, sostanzialmente regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.*

***Fermo restando la necessità di porre in atto quanto precedentemente riportato.***

## SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'edificio di cui l'appartamento pignorato è parte, non ha "Condominio".

A quanto dichiarato dal signor in sede di sopralluogo, tutti gli interventi ed i costi riconducibili a "spese e/o oneri di tipo condominiale, vengono sostenuti dai proprietari/utilizzatori delle porzioni immobiliari presenti nell'edificio.





## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

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

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

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

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

A tale importo verrà portato in detrazione il costo ritenuto congruo di **€. 8.000,00** per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto a suo tempo autorizzato (*diversa distribuzione degli spazi interni*) e per la definizione della domanda di condono edilizio attualmente ancora in corso di definizione.

Per quanto riguarda l'importo da sostenere, relativamente alla domanda di condono edilizio attualmente in itinere, questo potrà essere compiutamente stabilito solo al momento della definizione di detta domanda.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile e/o per altri oneri che dovessero prospettarsi ed inerenti all'appartamento oggetto di pignoramento, come detto precedentemente, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.

### 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>Sostanzialmente definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Sostanzialmente complete</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Buona</i>
Stato d'uso.	<i>Complessivamente buono</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Potenzialmente possibile</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale</i>

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



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.	BOX	SITI
1	VIA SAN BIAGIO PLATANI	129.000,00	130	990,00	4°	2	=	IMM.RE.IT
2	VIA SAN BIAGIO PLATANI	195.000,00	145	1.345,00	1°	2	=	IMM.RE.IT
3	VIA SAN BIAGIO PLATANI	129.000,00	120	1.075,00	4°/5°	2	=	NESTORIA
4	VIA ERICE	179.000,00	104	1.720,00	2°	2	=	NESTORIA
5	VIA SAN BIAGIO PLATANI	249.000,00	160	1.550,00	S1/T	3	=	NESTORIA
6	VIA SAN BIAGIO PLATANI	199.000,00	120	1.650,00	T/1°	2	=	NESTORIA

VALORE MEDIO (€./MQ.) di trattativa	<b>1.400,00</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 circa un 5%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

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

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

### INDICATORI O.M.I.

2° semestre del 2023 (ultimo dato disponibile) -.

- Provincia: ROMA / Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana - TOR BELLA MONICA / VALLE FIORITA / DUE LEONI -.
- Codice zona: E / 139 - Microzona catastale: 208
- 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	1.350	2.000	L	6,8 - 9,8
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.250	1.850	L	6,0 - 8,8

VALORE MEDIO (€./MQ.)	<b>1.675,00</b>
-----------------------	-----------------



**BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2024)**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN 1^ FASCIA	1.666,00	2.076,00	2.485,00
IMMOBILE IN 2^ FASCIA (QUALITA' NELLA MEDIA DI ZONA)	1.443,00	<b>1.796,00</b>	2.150,00

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

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	1.400,00
VALORE DA O.M.I.	1.675,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	1.796,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>1.623,00</b>
<b>VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)</b>	<b>1.800,00</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. 1.800,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località valle Fiorita), sia con le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile.

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 (3 / 6 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 2° / Interno 4	151	1.800,00	271.800,00
<b>Totale (valore arrotondato)</b>			<b>270.000,00</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.	BOX AUTO	SITI
1	VIA AMERETTA	800,00	90	8,90	3°	1	=	CASA.IT
2	VIA SALEMI	850,00	122	7,00	3°	2	=	CASA.IT
3	VIA DELL'ACQUA VERGINE	1.350,00	107	12,60	1°	2	=	CASA.IT
4	VIA DEL FUOCO SACRO	900,00	131	6,90	T	1	=	CASA.IT
5	VIA SANTA FLAVIA	830,00	70	11,90	T	1	=	NESTORIA
6	ZONA DUE LEONI	800,00	100	8,00	2°	2	=	NESTORIA

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MESE)	<b>920,00</b>
------------------------------------	---------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MQ./MESE)	<b>9,20</b>
--	-------------

**INDICATORI OMI**

Gli indicatori OMI (2° 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 CIVILE: da €/mq./mese **6,80** ad €/mq./mese **9,80**.

VALORE MEDIO (€/MQ./MESE) - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	<b>8,30</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 CIVILI	MEDIA	6,02	<b>7,45</b>	8,89

VALORE MEDIO (€/MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -	<b>7,45</b>
--	-------------



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

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	APPARTAMENTO VALORE MEDIO (€/MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO - MCA -	9,20
INDICATORI O.M.I.	8,30
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	7,45
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	8,30
<b>VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO</b>	<b>8,30</b>

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

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €. /mq. /mese: €. 8,30 (ritenuto congruo)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 151
- Locazione dell'immobile (€. /mese): **€. 1.250,00** (mq. 151 x €. /mq. /mese 8,30)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 15.000,00 (€. 1.250,00 x 12 mesi)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo:

€. 15.000,00 - 5 % : 0,05 = **€. 285.000,00**.

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

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 270.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 285.000,00
Sommario (valore arrotondato)	€. 555.000,00
Valore commerciale mediato (€. 555.000,00 : 2)	<b>€. 277.500,00</b>
A detrarre importo per regolarizzare la diversa distribuzione interna	<b>€. 3.000,00</b>
A detrarre importo per definizione della domanda di condono in essere	<b>€. 5.000,00</b>
Valore commerciale	<b>€. 269.500,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)</b>	<b>€. 270.000,00</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) = **€. 240.000,00** (€. 270.000,00 - 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, come precedentemente riportato, 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 per diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi indicati (complessivamente €.8.000,00) 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. 23 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, 28.05.2024

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



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

## ALLEGATI

- ✓ Atto di proprietà.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Domanda di condono edilizio / Grafici / Attestazione.



# ALLEGATI

