

---

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

---

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **196/2023** del R.G.E.

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

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

\*\*\*\*\* **SRL** / \*\*\*\*\*

---

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

### LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - zona "Castelverde" -  
via di Massa San Giuliano, 440 - piano 3° / interno 9 -.



(EDIFICIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME È PARTE – piano 3° / interno 9 -)



## INCARICO - CONSIDERAZIONI GENERALI -

In data 24.11.2023 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 : \*\*\*\*\* -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura n. **196/2023**.

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

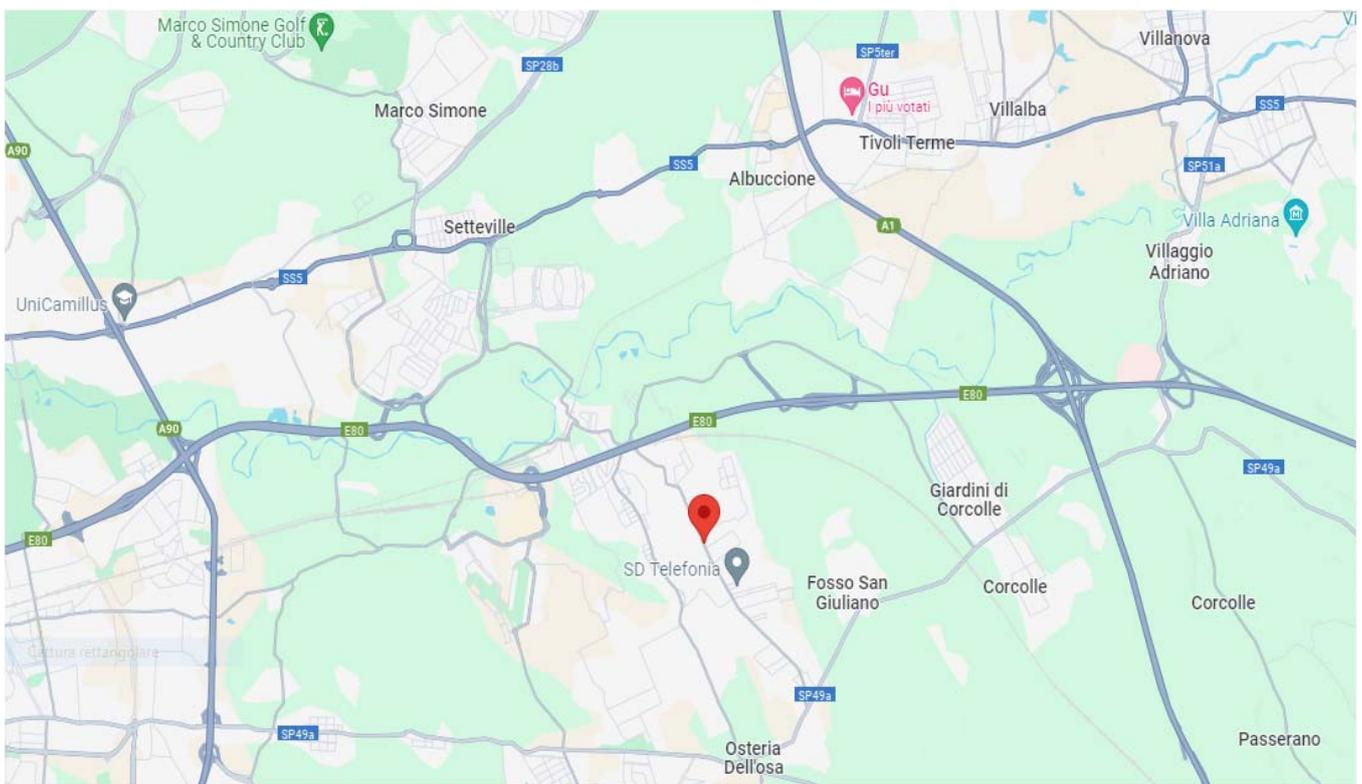
Incarico pervenuto al sottoscritto in data 23.11.2023.

In data **09.01.2024**, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Giulia NICOLAIS -, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione della realtà dei luoghi, sulla scorta della documentazione tecnica in suo possesso, effettuare verifiche relativamente alla consistenza dell'immobile ed eseguire varie fotografie (in gran parte inserite all'interno della presente relazione).

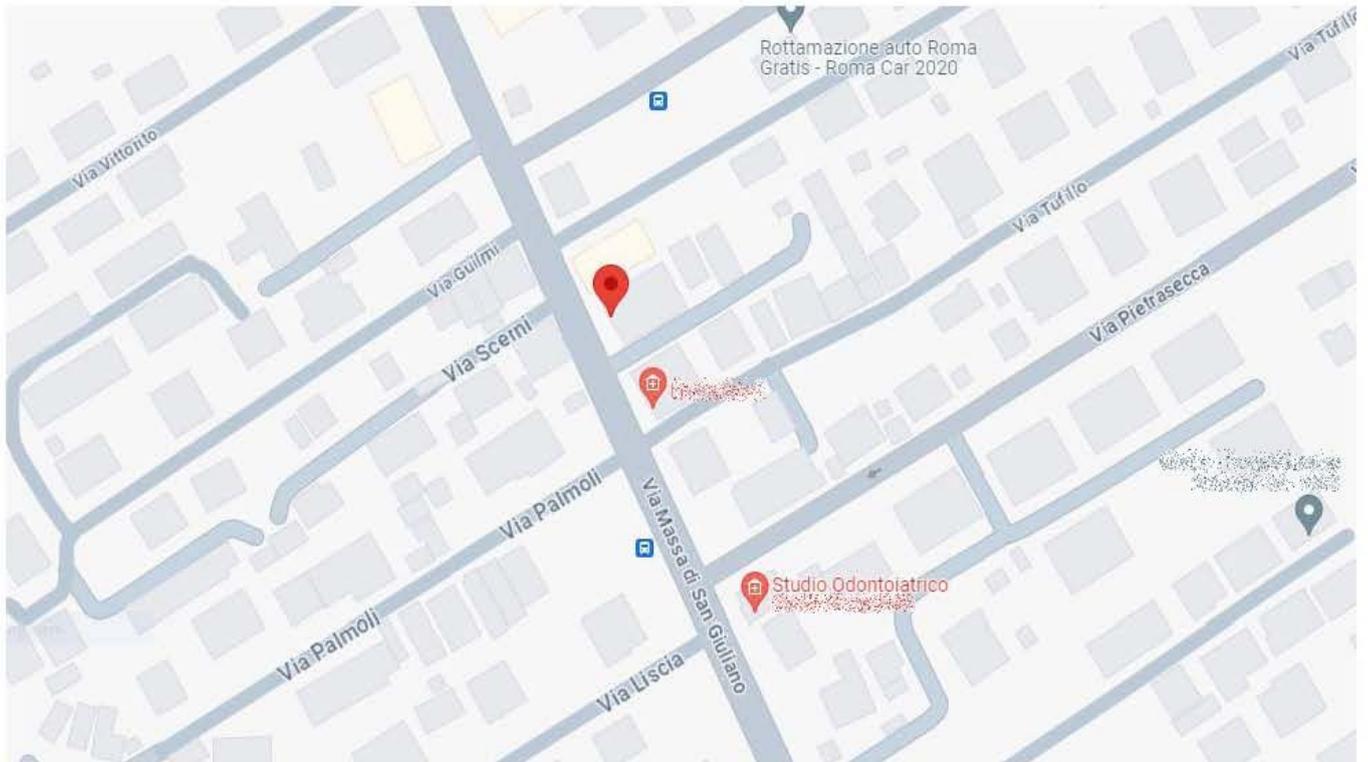
A tale accesso risultava presente, unitamente al sottoscritto ed al Custode Giudiziario – avvocato Giulia Nicolais -, la signora \*\*\*\*\* \*, proprietaria dell'immobile pignorato ed esecutata.

Il sopralluogo ha consentito di verificare la sostanziale conformità alla planimetria catastale dell'immobile pignorato tranne che per la presenza di una copertura lignea (tettoia) posta sul terrazzo dell'appartamento e realizzata senza autorizzazione; trattasi comunque di una struttura in legno facilmente eliminabile per ripristinare la conformità dell'immobile alla planimetria catastale ad oggi in atti.

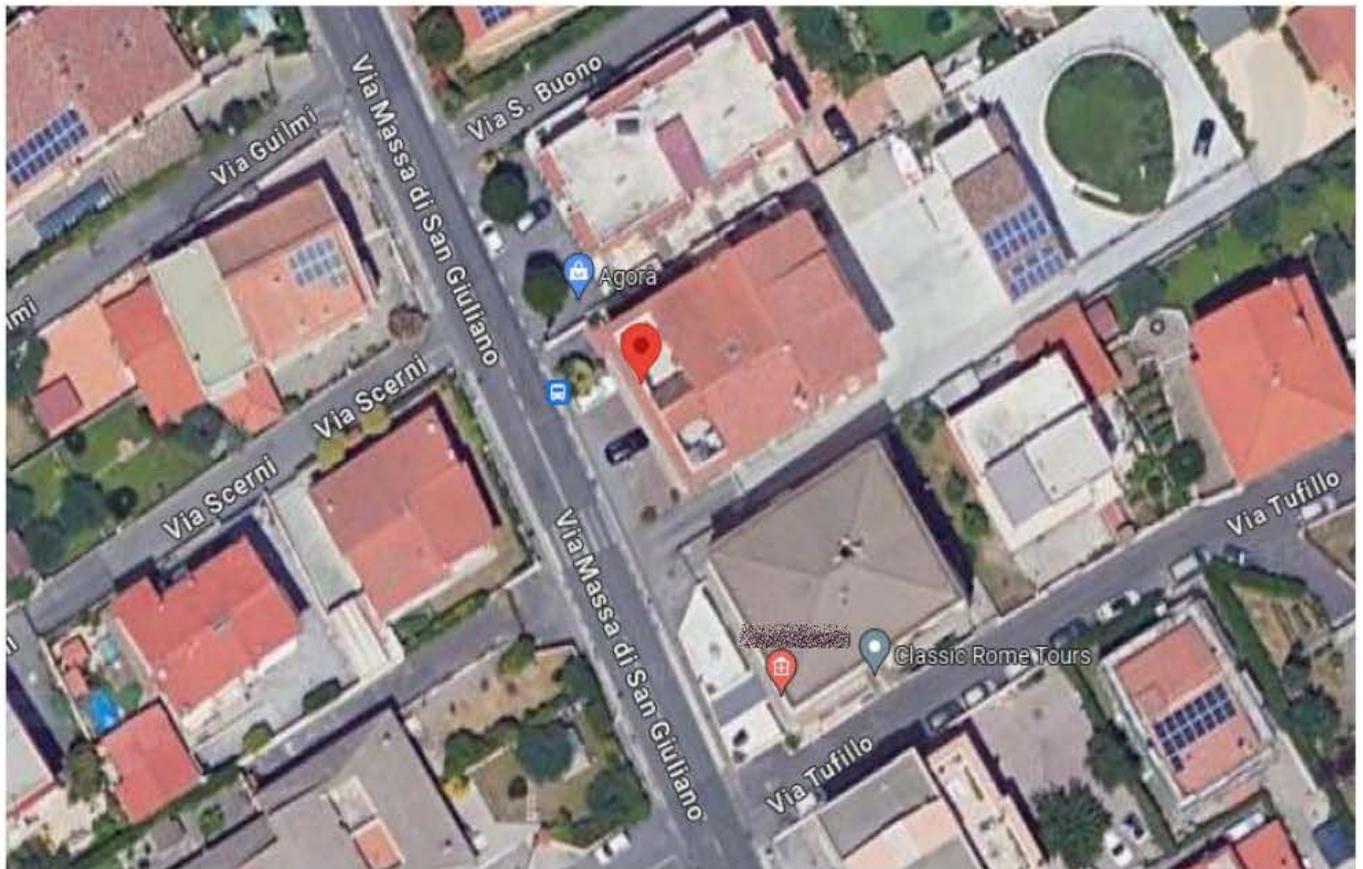


(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)





(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 sito in Roma- zona "Castelverde" - via Massa di San Giuliano, 440 - piano 3° / interno 9 - posizione suburbana - quadrante: nord/est.



(AL PIANO TERZO DELLA PALAZZINA SI TROVA L'IMMOBILE PIGNORATO - DA GOOGLE MAPS)

## LOTTO UNICO

### **BENE UNICO**

Appartamento per civile abitazione in Roma - zona extraurbana - località *Castelverde* - via Massa di San Giuliano, 440 - piano 3° / interno 9 - posizione suburbana - quadrante: nord/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 Atto di Compravendita in data 14.06.2006 - a rogito del Notaio in Roma Claudio Gallucci - repertorio n. 22775 / raccolta n.11706 - Atto registrato a Roma 1° 16.06.2006 al n. IT/ 15459 - di:

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





(PALAZZINA DOVE RISULTA UBICATO – PIANO 3° / ATTICO) – L'IMMOBILE PIGNORATO)



(INGRESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO DAL CIVICO 440 DI VIA MASSA DI SAN GIULIANO)



## VARIAZIONI CATASTALI DELLA PROPRIETA' SUCCEDUTESI NEL TEMPO

Situazione degli intestati – come da vca storica in data 26.11.2023 -.

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

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 26.11.2023).

N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	*****	*****	USUFRUTTO 1000/1000 FINO AL 30.12.1991
2	*****	*****	NUDA PROPRIETA' 500/1000 FINO AL 30.12.1991
3	*****	*****	NUDA PROPRIETA' 500/1000 FINO AL 30.12.1991
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	*****	*****	USUFRUTTO 1000/1000 FINO AL 17.10.2002
2	*****	*****	NUDA PROPRIETA' 1000/1000 FINO AL 17.10.2002
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	*****	*****	USUFRUTTO 1000/1000 FINO AL 14.06.2006
2	*****	*****	NUDA PROPRIETA' 1000/1000 FINO AL 14.06.2006
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
<b>1</b>	*****	*****	<b>1/1 dal 14.06.2006 (ad oggi)</b>

## CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione d'uso	Superficie Netta	Superficie Lorda Commerciale	Coefficiente	Superficie Commerciale Raggiagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	49	52	100 %	52	variabile	3°
LOCALI SOTTOTETTO (non praticabili)	24	26	10%	3	=	3°
TERRAZZA (a livello)	55	55	20 %	11	=	3°
Totale superficie convenzionale:				<b>66 mq.</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66 mq.</b>		



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

La presenza e relativa consistenza della tettoia in legno presente sul terrazzo dell'appartamento non è stata considerata in quanto non regolare essendo priva di autorizzazione (in sede di valutazione verranno detratti i costi per la sua eliminazione).

Per la valutazione dell'immobile viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi non rilevanti ai fini estimativi.

Cubatura totale fuori terra: mc. 95 (appartamento - piano 3°/interno 9 - al netto della terrazza).

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

La cubatura fuori terra è solamente indicativa, in quanto, per le pendenze della copertura, le altezze interne dell'appartamento e delle porzioni sottotetto (non praticabili) variano di molto.

Per la valutazione, infine, si è considerata la superficie lorda/commerciale ragguagliata, pari cioè a **mq. 66** come sopra dettagliato.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita (€.)	Graffato
669	1314	505	6^	A / 3	3^	Vani 3,0	Mq. 66	503,55	NO

### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento).

### **CONFINI**

L'immobile ad uso civile abitazione, nel suo insieme, confina con: vano scala, appartamento interno 10, distacco su via Massa di San Giuliano, salvo se altri e/o diversi confini.



(FOTO INTERNA – ZONA CUCINA E BAGNO)





(FOTO INTERNA - CAMERA DA LETTO)



(FOTO INTERNA - ZONA SOGGIORNO / ACCESSO ALLA TERRAZZA)

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

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

Una discreta viabilità (urbana ed extraurbana) consente rapidi collegamenti soprattutto con i quartieri di Roma posti a nord/est della città.

La zona è esterna al GRA (svincolo Prenestina a circa km. 8).

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

L'edilizia della zona, generalmente non intensiva, è soprattutto a destinazione abitativo/residenziale, con edifici di tipo prevalentemente civile costituiti da villini e piccole palazzine (anche di recente edificazione).

L'appartamento in esame ha accessibilità mediante un cancello metallico su strada (via Massa di San Giuliano - civico 440), un breve percorso interno conduce, sulla destra, 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 (aspetto questo considerato in sede valutativa).



<b>VIABILITA' STRUTTURANTE LA ZONA</b>	<b>LOCALITA' POSTE NELLE VICINANZE</b>
Via Massa di San Giuliano	CASTELVERDE
Via Fosso dell'Osa	VILLAGGIO PRENESTINO
Via Prenestina	PRATO FIORITO
Via Tiburtina	VALLE FIORITA
Via Collatina	COLLE MONFORTANI
Via Polense	CORCOLLE
Via di Rocca Cencia	ROCCA CENCIA
Via della Borghesiana	BORGHESIANA
Via di Lunghezza	LUNGHEZZA

Risultano presenti, lungo la viabilità precedentemente citata, varie linee del trasporto pubblico. Sufficiente in zona la possibilità di parcheggio.

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

Come verificato dal sottoscritto ed anche confermato dalla signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, 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 della signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ed utilizzato dalla stessa (esecutata) come propria abitazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (09.01.2024), 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 condominiale; l'accesso avviene dal civico 440 di via Massa di San Giuliano - Roma - Località "Castelverde" - zona sub urbana nord/est di Roma -.

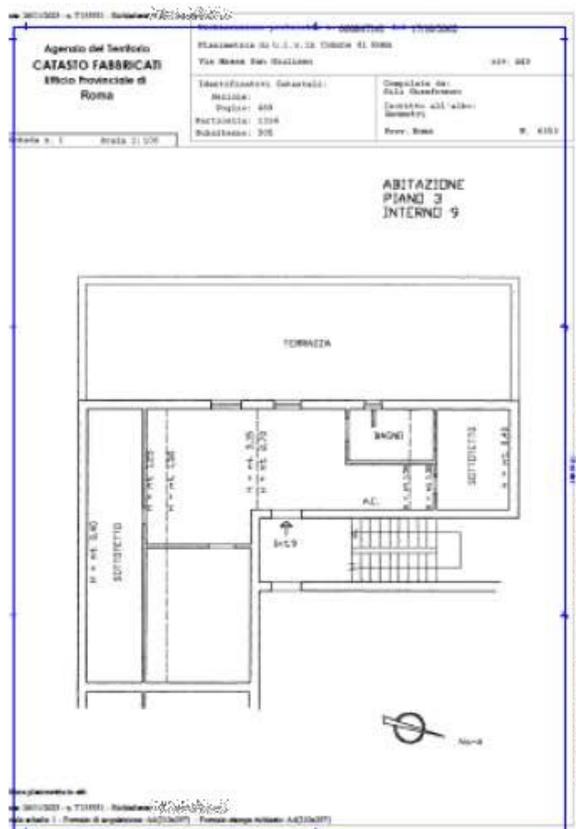
Le parti comuni (praticamente la zona di accesso e le scale di collegamento verticale) presentano uno stato manutentivo accettabile.

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

Come in precedenza detto, non è presente l'ascensore (aspetto questo penalizzante il valore dell'immobile che si trova al terzo piano).

(TERRAZZA ESTERNA - FRONTE VIA MASSA DI SAN GIULIANO)





(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 (costruzione databile indicativamente attorno agli anni '60) destinato a civili abitazioni ed avente accesso pedonale dal civico 440 di via Massa di San Giuliano - Roma - località *Castelverde* -.

L'appartamento in esame, posto al terzo ed ultimo piano (INTERNO 9), data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico e come precedentemente detto, un "**Lotto Unico**".

L'immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale ("*abitazioni di tipo economico*" - *categoria A/3*) sostanzialmente in linea con buona parte delle tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

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

L'appartamento, ubicato al piano terzo ed identificato dall'interno n. 9, internamente, da un punto di vista funzionale/distributivo, risulta così suddiviso:

*ingresso, zona soggiorno/pranzo, angolo cottura, bagno, n. 2 locali sottotetto (scarsamente utilizzabili) ed ampio terrazzo a livello (con affaccio su via Massa di San Giuliano).*



Tutti gli ambienti sono di forma regolare.

L'illuminazione naturale, data la posizione dell'immobile al piano terzo, sopra le attività commerciali presenti a livello strada, risulta buona nella zona soggiorno/pranzo, ma solo appena sufficiente negli altri ambienti che risultano penalizzati da questo punto di vista per la mancanza di aperture e per i soffitti, trattandosi sostanzialmente di una mansarda, con notevoli inclinazioni.

L'immobile, data la sua conformazione planimetrica, presenta un'unica esposizione (verso ovest); dalla planimetria catastale soprariportata si può chiaramente vedere come le uniche aperture (due finestre ed una porta-finestra) siano quelle del soggiorno-pranzo e quella del bagno.

Tutte le tre aperture sono poste verso il terrazzo di proprietà.

L'appartamento dispone unicamente dell'incidenza millesimale delle parti comuni condominiali (considerate all'interno della valutazione).

L'unità immobiliare è parte di una piccola palazzina ubicata in ambito urbano ad oggi definito e sufficientemente consolidato. La posizione della palazzina è baricentrica tra via Tiburtina e via Prenestina

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

*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	Complessivamente buono (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto e, parzialmente a terrazza
RIVESTIMENTO ESTERNO	Mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente buono (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 - CAMERA DA LETTO)



(FOTO INTERNA - ZONA SOGGIORNO / PORTAFINESTRA PER ACCESSO AL TERRAZZO)





(FOTO ESTERNA - TERRAZZO CON COPERTURA LIGNEA E SOVRASTANTE RIVESTIMENTO IN TEGOLE)



(FOTO ESTERNA - TERRAZZO CON AFFACCIO SU VIA MASSA DI SAN GIULIANO)

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

In data 19.01.2024, l'Amministratore pro tempore del Condominio, signor \*\*\*\*\* , ha comunicato al sottoscritto che, a tale data, le rate condominiali ordinarie risultano saldate.

Esiste una pendenza in corso tra il Condominio e la signora \*\*\*\*\* \*\*\*\* per un totale di €. 2.800,00 (il riferimento è la realizzazione senza alcuna autorizzazione della tettoia realizzata sul terrazzo di proprietà della signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*).



## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

### **VISURE IPOTECARIE**

– aggiornate al 29.01.2024 – sul conto di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*) -.

IMMOBILI: ROMA VIA MASSA DI SAN GIULIANO 440  
N.C.E.U.: fg. 669, n. 1314, sub. 505, A3.

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

- 1)- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/06/2006 - Registro Particolare 46104 Registro Generale 79497 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 22775/11706 del 14/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
- 2)- ISCRIZIONE CONTRO** del 17/06/2006 - Registro Particolare 21686 Registro Generale 79498 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 22776/11707 del 14/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE
- 3)- ISCRIZIONE CONTRO** del 13/01/2009 - Registro Particolare 1131 Registro Generale 3575 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 107155/97 del 27/11/2008 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. 13173 del 25/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4)- TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/02/2023 - Registro Particolare 14539 Registro Generale 20613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 501 del 03/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili su Roma -.

### **Ispezione ipotecaria sull'immobile CU fg. 669, n. 1314, sub. 505:**

- 1)- TRASCRIZIONE** del 17/06/2006 - Registro Particolare 46104 Registro Generale 79497 Notaio GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 22775/11706 del 14/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2)- ISCRIZIONE** del 17/06/2006 - Registro Particolare 21686 Registro Generale 79498 Notaio GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 22776/11707 del 14/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 3)- ISCRIZIONE** del 13/01/2009 - Registro Particolare 1131 Registro Generale 3575 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 107155/97 del 27/11/2008 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. 13173 del 25/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4)- TRASCRIZIONE** del 20/02/2023 - Registro Particolare 14539 Registro Generale 20613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 501 del 03/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame risulta essere porzione di un fabbricato che secondo il P.R.G. del Comune di Roma, attualmente vigente, ricade in:

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

Quanto sopra risu Ita regolato – in sintesi – dal l' **articolo 62 delle Norme Tecni che di Attuazione del PRG – ambiti a pianificazione particolareggiata e definita -**, che di seguito s i 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 controdedotti 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.



(FOTO INTERNA – ZONA CUCINA / PORTA DI INGRESSO ALL'IMMOBILE)



## REGOLARITA' EDILIZIO / URBANISTICA

Per verificare la regolarità o meno dell'immobile da un punto di vista edilizio/urbanistico, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti in data 23.01.2024 – protocollo n. 15272 - *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Condoni -*.

La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta antecedentemente all'01.09.1967 ed in assenza di autorizzazioni.

Per la regolarizzazione dell'edificio e dell'immobile oggetto della presente relazione, a seguito di presentazione di domande di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, il Comune di Roma – Ufficio Speciale Condono Edilizio – ha rilasciato le seguenti autorizzazioni in sanatoria.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	N. 30332	22.04.1997
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	N. 30334	22.04.1997

Per quanto potuto verificare, non risulta ancora rilasciata la **Dichiarazione di Abitabilità**.

La realtà dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad oggi depositata in atti e verificata in sede di sopralluogo.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la seguente difformità:

Sul terrazzo risulta presente una tettoia in legno, a doppia falda e con copertura con tegole.

Tale tettoia, sviluppante una superficie coperta di circa mq. 32, risulta realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

Per ripristinare la regolarità edilizio/urbanistico/catastale è necessaria la sua rimozione (per altro sufficientemente facile).

Il costo per tale rimozione e trasporto a discarica dei materiali di risulta può quantificarsi in circa **€. 2.000,00**.

Tale importo verrà portato in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto congruo ad oggi 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 risultano presenti, sempre per come verificabile, patti d'obbligo gravanti sull'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte.

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

*In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame – appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo e distinto con il n. 9 di interno – Roma / Via Massa di San Giuliano 440 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico. Fermo restando la necessità di porre in atto quanto precedentemente riportato (rimozione tettoia in legno).*



## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

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

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

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

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

A tale importo verrà portato in detrazione il costo ritenuto sostanzialmente congruo di **€.2.000,00** per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto autorizzato (*presenza di tettoia in legno posta senza autorizzazione sul terrazzo*).

### 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>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>Non 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 area urbana e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili e confrontabili, per come verificato 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	V. MASSA DI SAN GIULIANO	110.000,00	55	2.000,00	2°	1	=	IMM.RE.IT
2	V. FRAINE	95.000,00	60	1.600,00	3°	1	=	NESTORIA
3	V. TORNIMPARTE	110.000,00	65	1.700,00	1°	1	=	NESTORIA
4	V. MASSA DI SAN GIULIANO	89.000,00	55	1.600,00	2°	1	=	IMM.RE.IT
5	V. MASSA DI SAN GIULIANO	140.000,00	75	1.850,00	2°	1	=	NESTORIA
6	VIA FRAINE	139.000,00	85	1.600,00	1°	2	=	NESTORIA
7	V. MASSA DI SAN GIULIANO	89.000,00	55	1.600,00	2°	1	=	IMM.RE.IT

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	<b>1.700,00</b>
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o dell' Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di un 10% / 15%) 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 edilizia/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dall'esposizione, dal livello di piano e dallo stato d'uso.

### INDICATORI O.M.I.

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

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana - LUNGHEZZA - CASTELVERDE - FOSSO SAN GIULIANO -.
- Codice zona: E / 165
- Microzona catastale: 198
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.
- Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	1.300	1.850	L	6,5 - 9,3
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.150	1.700	L	6,0 - 9,0

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



**BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2024)**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN 1^ FASCIA	1.587,00	1.976,00	2.364,00
IMMOBILE IN 2^ FASCIA (QUALITA' INFERIORE ALLA MEDIA DI ZONA)	1.377,00	<b>1.710,00</b>	2.044,00

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

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	1.700,00
VALORE DA O.M.I.	1.400,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	1.710,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>1.603,33</b>
<b>VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)</b>	<b>1.600,00</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 a **€/mq. 1.600,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località Castelverde), 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/limitato**.

Tempistiche di vendita: **medio/lunghe (5 / 7 mesi circa)**.



(LOCALE BAGNO)



**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 3° / Interno 9	66	1.600,00	105.600,00
<b>Totale (valore arrotondato)</b>			<b>105.000,00</b>

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

Per l'immobile in esame risulta proponibile una sua locazione che, generando reddito, può consentire una valutazione dello stesso con il criterio di stima a "capitalizzazione di reddito".

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI, dal Borsin o 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	V. MASSA DI SAN GIULIANO	680,00	80	8,50	2°	2	=	NESTORIA
2	VIA FRAINE	700,00	85	8,25	2°	2	=	IMM.RE.IT
3	VIA BRITTOLI	800,00	110	7,25	2°	1	=	NESTORIA
4	VIA MASSA DI SAN GIULIANO	650,00	80	8,10	T	1	=	NESTORIA
5	VIA MASSA DI SAN GIULIANO	650,00	90	7,20	1°	1	=	NESTORIA
6	VIA FONTECCHIO	900,00	100	9,00	2°	1	=	IMM.RE.IT
7	VIA GUARDIAGRELE	700,00	90	7,80	2°	2	=	IMM.RE.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MQ. / MESE)

**8,00**

**INDICATORI OMI**

Gli indicatori OMI (1 ° semestre del 2023) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individuano i seguenti parametri economici (valori €/mq. /mese arrotondati).

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

VALORE MEDIO (€/MQ./MESE) - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

**7,50**



**BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2024)**

Il "Borsino Immobiliare" (anno 2024) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individua i seguenti parametri economici (valori €./mq./mese).

TIPOLOGIA	FASCIA	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	MEDIA	5,63	<b>6,97</b>	8,31

VALORE MEDIO (€./MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	<b>7,00</b>
--	-------------

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

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	APPARTAMENTO VALORE MEDIO (€./MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO - MCA -	8,00
INDICATORI O.M.I.	7,50
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	7,00
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	7.50
<b>VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO</b>	<b>7.50</b>

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

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €./mq./mese: €. 7,50 (ritenuto congruo)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 66
- Locazione dell'immobile (€./mese): €. 500,00
- Locazione dell'immobile (€./anno): €. 6.000,00
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: ===
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo:

€. 6.000,00: 0,05 = **€. 120.000,00** (in valore arrotondato).



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

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 105.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 120.000,00
<i>Somma (valore arrotondato)</i>	€. 225.000,00
<i>Valore commerciale mediato (€. 225.000,00 : 2)</i>	<b>€. 112.500,00</b>
<i>A detrarre importo per interventi di regolarizzazione edilizio/urbanistica</i>	<b>€. 2.000,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)</b>	<b>€. 110.000,00</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) = **€. 100.000,00** (€. 110.000,00 - 10 %).

**ULTERIORI CONSIDERAZIONI**

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

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti per la regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico dell'immobile, compresa la rimozione della struttura lignea (tettoia presente sul terrazzo).

I costi indicati (€.2.000,00) 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, 03.04.2024

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



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



# ALLEGATI

## ALLEGATI

- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Concessioni edilizie in sanatoria.

