

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1256/2024 del R.G.E.

contro

omissis



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>5</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità.....</u>	<u>7</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>9</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>9</u>

In data 17/04/2025, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Cartella, 4, interno 12, piano quarto, con soffitta ubicata al piano settimo (Coord. Geografiche: 41°54'24.8"N 12°32'12.8"E)

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al piano quarto dell'edificio in Condominio con accesso dal civico 4 di via Tancredi Cartella in Roma, ed è contraddistinto con il numero interno 12.

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio-disimpegno su cui aprono tutti gli altri ambienti, cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio e bagno; il soggiorno e la cucina aprono su un balcone.

La soffitta è costituita da un unico ambiente posto al piano settimo del medesimo edificio.

L'edificio sorge nella zona semi-periferica Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Collatino.

Via Tancredi Cartella ricade nella zona urbanistica Quartiere XXII - Collatino del Municipio Roma IV di Roma Capitale (ex Municipio V), che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con il quartiere XXI Pietralata, a est con il quartiere XXIX Ponte Mammolo e le zone VII Tor Cervara e VIII Tor Sapienza, a sud con i quartieri XIX Prenestino-Centocelle e VII Prenestino-Labicano, a ovest con il quartiere VI Tiburtino.

Via Tancredi Cartella si sviluppa perpendicolarmente a via Tiburtina, in prossimità di via del Portonaccio, a circa sette chilometri dal Grande Raccordo Anulare. A breve distanza sono presenti la Tangenziale Est e la Stazione ferroviaria di Roma Tiburtina.

La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia residenziale semintensiva, con edifici in Condominio di sei/sette piani con locali commerciali a livello stradale.

Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali.

A piedi si può rapidamente raggiungere la stazione ferroviaria e della linea Metropolitana B "Tiburtina", oltre a diverse fermate di bus per varie zone della città.

Il quartiere oltre ad essere ben collegato con mezzi pubblici e viabilità stradale presenta alta densità di servizi e commerciale.

La struttura sanitaria di riferimento è l'Ospedale Sandro Pertini, dotato di Pronto Soccorso H24.

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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Cartella, 4, interno 12, piano 4, con soffitta al piano settimo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- omissis

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento, posto al piano quarto, confina con il vano scala condominiale, l'appartamento interno 11, il distacco su via Tancredi Cartella, altro edificio in Condominio adiacente e chiostrina condominiale, salvo altri.

La soffitta, posta al piano settimo, confina con terrazzo condominiale, vano ascensore ed altra soffitta, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,68 mq	88,25 mq	1	88,25 mq	3,05 m	4
Balcone scoperto	4,44 mq	4,44 mq	0,25	1,11mq	0,00 m	4
Soffitta	3,75 mq	4,30 mq	0,20	0,86 mq	2,30 m	7
Totale superficie convenzionale:				90,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta deve intendersi come somma delle superfici calpestabili e delle superfici in pianta delle pareti interne. La superficie lorda è calcolata come somma della superficie netta e delle murature perimetrali esterne e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comune con altre unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2004	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 456, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3, Cl.3, Cons. 5 vani, Superficie catastale 89 mq, Totale escluse aree scoperte 88 mq, Rendita € 903,80 Via Tancredi Cartella, 4 Piano 4 - 7

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	604	456	13	4	A3	3	5 vani	89 mq	903,8 €	4 - 7

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)		Dati di classamento			
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are	Reddito dominicale	Reddito agrario
604	456								

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, salvo qualche piccolo disallineamento grafico.

I dati di superficie calcolati nel paragrafo relativo alla consistenza sono congruenti con quelli riportati al catasto. Il valore calcolato (ca. 90 mq) rispecchia il dato di superficie riportato nella visura catastale (89 mq totali e 88 mq escluse aree scoperte – cfr. visura catastale in allegato).

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo al di sotto della media, con deterioramenti a carico delle facciate, in particolare a carico dei sottobalconi e dei parapetti dei balconi; si segnala la presenza sui sottobalconi di alcune reti di sicurezza che di consueto vengono applicate per la tenuta degli intonaci pericolanti; il Condominio è costituito nella presente Procedura e non sono state fornite informazioni in merito allo stato manutentivo delle parti comuni.

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato e appariva in uno stato manutentivo al di sotto della media, con finiture datate e alcuni danni a carico di tinte e pavimenti (in particolare nel bagno erano visibili alcune piastrelle del pavimento rotte e infiltrazione sopra il wc – cfr foto bagno); gli impianti sono risultati tutti presenti e sottotraccia, apparentemente funzionanti e completi. Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

La soffitta è risultata in uno stato manutentivo al di sotto della media, apparentemente priva di impianto elettrico.

Appurato lo stato manutentivo complessivo delle parti comuni, si terrà conto della probabile prossima necessità di interventi di manutenzione condominiali nella detrazione percentuale applicata al valore di stima.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano quarto (e settimo la soffitta) dell'edificio costituente il Condominio di via Tancredi Cartella, 4.

L'Amministratore pro-tempore, sebbene richiesto non ha inviato la documentazione richiesta e non ha comunicato alcun dato relativo al bene oggetto di perizia o alle parti comuni.

Si devono comunque considerare quali parti comuni quelle riconosciute dal Codice Civile, quali area di sedime, strutture, impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli appartamenti, impianti energia elettrica, telefono, di smaltimento delle acque etc., le facciate su strada e su corte interna, il portone, l'androne, le scale e l'ascensore di distribuzione ai piani, la coperture dell'edificio, la terrazza condominiale con l'accesso alle soffitte.

La futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare in ogni caso gli usi, le consuetudini ed il Regolamento di Condominio, in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle parti comuni, e a partecipare alle relative spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano usi civici né diritti di livello. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, con accesso dal civico 4 di via Tancredi Cartella, è composto da sei piani fuori terra, oltre ad un livello semi-interrato ed al lastrico solare-piano servizi con il torrino scale; l'edificio nel complesso è prevalentemente residenziale.

L'edificio ha struttura in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura a terrazzo. Le facciate presentano finiture in intonaco tinte, con rivestimento in travertino nella zona del basamento, balconi aggettanti con parapetti in tubolari metallici e i sotto-balconi rifiniti in intonaco tinte, in pessimo stato manutentivo. Dal marciapiede di via Tancredi Cartella, al civico 4, si raggiunge il portone in metallo verniciato e vetro della palazzina, che si apre su un piccolo androne preceduto da alcuni gradini; nell'androne sono presenti la scala di distribuzione ai piani e l'ascensore condominiale tramite i quali si raggiunge il pianerottolo del piano quarto, su cui è presente la porta dell'appartamento interno 12 (oggetto della presente perizia); le scale conducono anche al livello seminterrato in cui è presente un locale contatori e al piano settimo, in cui è presente il terrazzo condominiale e i locali soffitta.

L'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno sul quale si aprono tutti gli ambienti: a sinistra una prima camera doppia, il soggiorno e la cucina, dotate entrambe di porta finestra sul balcone ed una seconda camera doppia; tutti questi ambienti affacciano su via Tancredi Cartella; a destra si aprono un ripostiglio dotato di finestrina e il bagno, sempre con finestra, entrambi con affaccio su una chiostrina interna condominiale.

Tutti i pavimenti interni, ad eccezione di quello del bagno, sono in marmette, datate ma in apparenti buone condizioni, pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco tinte.

Il servizio igienico è piastrellato con ceramica sul pavimento e sulle pareti fino a 2 metri ca, è dotato di lavabo, wc e bidet, vasca da bagno ed attacco della lavatrice; le finiture del bagno sono datate e in uno stato manutentivo sotto la media; si segnala in particolare la presenza di alcune piastrelle del pavimento rotte e di esiti infiltrativi al di sopra del WC.

La cucina risulta abitabile ed ha pareti fino a ca. 1.65 mt di altezza rivestite in maioliche.

Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio con doppio vetro, con avvolgibili in pvc con cassette. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso (con misuratore elettrico situato in un locale comune situato al piano seminterrato).

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia (con misuratore gas in un locale comune situato al piano seminterrato). Al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata non forniva documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa; sono presenti unità di condizionamento sia interne che esterne, che servono quasi tutti gli ambienti. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico.

Il balcone è pavimentato con mattonelle da esterno.

La soffitta posta al piano settimo, accessibile dalle scale interne tramite il terrazzo condominiale, è costituita da un unico piccolo ambiente con porta metallica, pavimentato con battuto di cemento e apparentemente priva di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore esecutato con un familiare convivente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2004	Omissis Proprietà per 1/1 Codice Fiscale: omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	23/11/2004	32890	18664
		Notaio in Roma			
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	26/11/2004	145719	94665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Roma 3	25/11/2004	21941	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 25/01/2001 - Registro Particolare 1449 Registro Generale 6213 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 30312 del 23/01/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 25568 del 17/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE);
2. TRASCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 94665 Registro Generale 145719 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 32890/18664 del 23/11/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 38277 Registro Generale 145720 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 32891/18665 del 23/11/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 23938 del 19/11/2024;
4. TRASCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare 86107 Registro Generale 139520 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19146 del 24/09/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 11884 del 06/09/2012 (CANCELLAZIONE);
5. ISCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 29077 Registro Generale 125387 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 121741/97 del 13/10/2010 - 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. 11028 del 07/08/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE);
6. TRASCRIZIONE del 13/02/2015 - Registro Particolare 10607 Registro Generale 13971 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1208 del 21/01/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

ASTE GIUDIZIARIE
PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2098 del 07/02/2017 (CANCELLAZIONE);

7. ISCRIZIONE del 19/11/2024 - Registro Particolare 23938 Registro Generale 140474 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 32891/18665 del 23/11/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 38277 del 2004;

8. TRASCRIZIONE del 16/01/2025 - Registro Particolare 2889 Registro Generale 4012 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 47907 del 27/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

9. ISCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 7861 Registro Generale 42736 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1793 del 24/02/2025 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel **Piano Regolatore del Comune di Roma** l'area ricade in Sistema insediativo - Sistemi e Regole 1:10.000 - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

Carta Qualità: Fuori perimetro

Zona OMI: C29/Semicentrale/CASAL BERTONE - PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)

Suddivisione Toponomastica: QUARTIERE XXII - COLLATINO

Zona urbanistica: QUARTIERE XXII - COLLATINO del Municipio Roma IV (ex Municipio V) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggi degli insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel suo insieme è stato realizzato in base alla **Licenza Edilizia n. 2819 del 27/11/1954** e al Progetto n. 25371/54 e variante Progetto n. 40369/55 (cfr. allegato 9)

Per l'intero edificio (*via Tancredi Cartella 4* - vd postilla nel certificato allegato) è stata rilasciato **Certificato di Abitabilità n. 1675 del 29/12/1956** (in allegato).

Si segnala che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato progettuale in quanto (cfr allegato 7 vs. allegato 9.2) :

- assenza dell'angolo acuto est dell'immobile come invece riportato nel progetto assentito (pianta del piano tipo in allegato 9.2); si precisa che lo stesso progetto approvato si contraddice in quanto riporta in corrispondenza del medesimo angolo est una differente graficizzazione tra la pianta del piano tipo e il prospetto nord (il balcone dell'appartamento è riportato in pianta in una posizione traslata rispetto al prospetto dello stesso progetto, laddove è rappresentato a filo confine est),
- il balcone dell'appartamento era previsto nel progetto in corrispondenza della prima stanza da letto est mentre oggi risulta traslato verso ovest e serve la cucina e il soggiorno; si rileva però che in un ulteriore

elaborato grafico rinvenuto nel fascicolo (cfr grafico di collaudo statico in allegato 9.7) la posizione dei balconi è stata riprodotta come oggi visibile sui luoghi,

- si osservano lievi modifiche di posizioni ed allineamenti di tramezzature interne,
- nel progetto originario al piano settimo non erano previste soffitte (compresa la soffitta interno 3 oggetto di perizia); nel progetto era prevista unico ambiente ad uso cabina idrica condominiale.

Si rileva però nella relazione della visita dell'**Ispettorato Edilizio** finalizzato al rilascio dell'Abitabilità del 1956 viene osservato che **"il fabbricato risulta conforme al progetto sopra richiamato, ad eccezione del piano seminterrato che, interamente previsto per uso abitazione, è stato realizzato, invece, con un grande magazzino ed una sola abitazione destinata al portiere. Al piano dei servizi inoltre, in luogo della cabina idrica, non necessaria a seguito dell'erogazione di acqua potabile, a sbocco libero, sono stati ricavati dei ripostigli [...]"**

Alla luce del principio introdotto col cd Decreto Salvacasa (crf. comma 4 art. 34-ter del DPR 380/2001 - DL 69/2024 e L. 105/2024 - quale sopralluogo dei funzionari incaricati di verifiche di conformità edilizia) la presenza dell'elenco delle difformità sopra citate dall'Ispettorato Edilizio in fase di sopralluogo potrebbe costituire, insieme alla mancanza di un ordine di demolizione e/o di messa in pristino (non rinvenuto nel fascicolo d'archivio visionato), possibile requisito sanante delle difformità edilizie minori, in quanto rilevate in occasione del rilascio del certificato di Abitabilità del 1956.

Pur tenuto conto della succitata introduzione del Decreto Salvacasa, si precisa che l'immobile è comunque da intendersi venduto nell'attuale stato di fatto e il futuro proprietario potrebbe essere richiamato a ripristinare la legittimità con la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria e/o la messa in pristino.

Si stima un costo per eventuali pratiche edilizie pari ad € 5.000 da detrarre dal valore della presente stima, oltre a tener conto delle peculiarità sopra citate anche nella percentuale di riduzione da applicare per l'assenza di garanzia per vizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore pro-tempore, sebbene richiesto non ha trasmesso documentazione né ha comunicato alcun dato relativo al bene oggetto di perizia o al Condominio stesso.

Non sono quindi noti né vincoli condominiali né quote millesimali - spese annuali medie, né oneri condominiali pregressi non saldati.

Si precisa comunque che il Condominio è costituito in procedura e che dagli Atti depositati si evince una quota media annua ordinaria condominiale per il bene in oggetto pari a ca. 1.200 €/anno.

Eventuali oneri condominiali che dovessero venire richiesti (se non soddisfatti dalla procedura) resteranno comunque a carico dell'acquirente-aggiudicatario limitatamente alle ultime due annualità, come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Cartella, 4, interno 12, piano 4, con soffitta ubicata al piano settimo

L'appartamento è situato al piano quarto della edificio in Condominio con accesso dal Civico 4 di via Tancredi Cartella in Roma ed è contraddistinto con il numero interno 12. L'appartamento è composto da ingresso, un corridoio-disimpegno su cui aprono tutti gli altri ambienti, cucina, soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. La soffitta è costituita da un unico ambiente posto al piano settimo del medesimo edificio. L'edificio sorge nella zona semi-periferica Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Collatino. Via Tancredi Cartella ricade nella zona urbanistica Quartiere XXII - Collatino del Municipio Roma IV di Roma Capitale (ex Municipio V), che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con il quartiere XXI Pietralata, a est con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo e le zone VII Tor Cervara e VIII Tor Sapienza, a sud con i quartieri XIX Prenestino-Centocelle e VII Prenestino-Labicano, a ovest con il quartiere VI Tiburtino. Via Tancredi Cartella si sviluppa perpendicolarmente a via Tiburtina, in prossimità di via del Portonaccio, a circa sette chilometri dal Grande Raccordo Anulare. A breve distanza sono presenti la Tangenziale Est e la Stazione ferroviaria Roma Tiburtina. La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia residenziale semintensiva, con edifici in Condominio di sei/sette piani con locali commerciali a livello stradale. Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. A piedi si può rapidamente raggiungere la stazione ferroviaria e della linea Metropolitana B "Tiburtina", oltre a diverse fermate di bus per varie zone della città. Il quartiere oltre ad essere ben collegato con mezzi pubblici e viabilità stradale presenta alta densità di servizi e commerciale. La struttura sanitaria di riferimento è l'Ospedale Sandro Pertini, dotato di Pronto Soccorso H24.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 604, Particella 456, Subalterno 13, Zona censuaria 4, Categoria A3

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

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza simile);
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona (beni situati nello stesso edificio in Condominio);
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 24 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato 1

PROBABILE VALORE DI MERCATO del BENE è pari a € 253.389

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per riportare il bene nello stato legittimo, stimati pari a € 5.000, come meglio descritto nel capitolo relativo alla regolarità edilizia.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 253.389- € 5.000): € 248.389

VALORE DI ESECUZIONE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato) ma di vendita forzata, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore **decurtazione percentuale** al valore di mercato come sopra calcolato, anche per tener conto dell'**assenza della garanzia per vizi** del bene venduto.

Rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio (come tempi di inutilizzo per la messa in pristino, mancanza di certificati, possibili oneri condominiali non pagati, eventuali imminenti lavori sulle parti comuni etc.), alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita (forzata) di tal tipo, **si applica una riduzione pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato**, in accordo con quanto stabilito dal GE. Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

**LOTTO UNICO
APPARTAMENTO E SOFFITTA**

PREZZO BASE € 211.000 (dicasi EURO DUECENTOUNDICIMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzio nale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Tancredi Cartella, 4, interno 12, piano 4 e soffitta al piano 7	90,22 mq	2.338,73 €/mq	€ 211.000	100,00%	€ 211.000
				Valore di stima:	€ 211.000

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

ELENCO ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile per comparazione;
- [2] Estratto di mappa catastale;
- [3] Visura storica catastale;
- [4] Planimetria catastale;
- [5] Visura Ipotecaria;
- [6] Atto di provenienza;
- [7] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [8] Elaborati fotografici;
- [9] Documentazione edilizia (Licenza edilizia, Abitabilità, Progetto approvato, Relazione abitabilità, etc)

