

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 358/2025 del R.G.E.

promossa da

**FEDAIA SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 14108641003

e per essa nella qualità di mandataria

**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A**

Codice fiscale: 06374460969



contro



Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
ALLEGATI .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 358/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00</b> .....	16



In data 16.10.2025 la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 20.10.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CIMINNA n.6, interno 1, piano T

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Ciminna n. 6, nel quadrante est del Comune di Roma, in località Finocchio – Borghesiana.

L'area, situata esternamente al Grande Raccordo Anulare lungo l'asse della Via Casilina, ricade nel territorio del Municipio VI (Roma delle Torri) e si configura come zona periferica rispetto al centro storico cittadino.

Il tessuto urbano si è sviluppato prevalentemente a partire dagli anni '70-'80, con progressiva trasformazione di aree originariamente agricole in insediamenti residenziali a bassa e media densità edilizia.

La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccoli fabbricati plurifamiliari e palazzine di altezza contenuta, con assetto urbanistico meno compatto rispetto ai quartieri semicentrali della Capitale. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, con presenza diffusa di edificazione realizzata in periodi differenti ed in assenza di pianificazione o legittimità, che è stata poi oggetto successive regolarizzazioni urbanistiche.

L'area è direttamente servita dall'asse viario della Via Casilina, principale direttrice di collegamento tra il quadrante est ed il centro urbano, nonché dal sistema viario locale connesso al G.R.A.

Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla linea C della metropolitana (mediante le Stazioni di Bolognetta, prossima a Via Ciminna e di Finocchio), che collega il quadrante est con il nodo di San Giovanni e con le altre stazioni della linea. Sono inoltre presenti linee autobus di superficie che integrano il collegamento con i quartieri limitrofi e con ulteriori nodi di interscambio.

Nel complesso l'area presenta caratteristiche tipiche della periferia urbana consolidata, con domanda immobiliare prevalentemente residenziale primaria e valori di mercato coerenti con la localizzazione esterna al G.R.A., influenzati dalla qualità del singolo immobile e dalla prossimità ai servizi e alla stazione metropolitana.

Il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte, si compone di quattro piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale, per un totale di nove appartamenti, e di un piano interrato destinato a box auto.

Si trova su lotto di terreno direttamente confinante, sul lato nord, con il tracciato sopraelevato della linea metropolitana C. L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato sul lato nord e est al piano terra, distinto con il numero di interno 1, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, oltre due terrazze esterne coperte, di proprietà esclusiva.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CIMINNA n.6, interno 1, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto.

**NOTA:** Il Sig. \* \* \* \* \* risulta attualmente di stato libero per divorzio da \*\*\*\*\* dal \*\*/\*\*/2019. La Sig.ra \*\*\*\*\* risulta deceduta in data \*\*\*\*\*.

**CONFINI**

L'immobile confina con vano scale, Via Bompietro, distacco su Ferrovia Roma - Fuggi, giardino di altra proprietà individuato con il sub 513, appartamento di altra proprietà individuato con il sub 19, appartamento di altra proprietà individuato con il sub 516.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	31,00 mq	33,00 mq	0,30	9,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 02/12/1980	SOC. ***** Proprieta' 1/1 (COSTITUZIONE del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991 DAL PROT. 3223 AL PROT. 3245 - n. 3223.245/1980)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita £ 2.200 Piano T
Dal 02/12/1980 al 12/03/1987	***** nata a ***** il *****_***** Proprieta' 1/2;***** nato a ***** il *****_***** -Proprieta' 1/2;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita £ 2.200 Piano T
Dal 12/03/1987 al 01/01/1992	***** nata a ***** il *****_*****_ Proprieta' 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita £ 2.200 Piano T
Dal 01/01/1992 al 27/05/2004	***** nata a ***** il *****_*****_ Proprieta' 1/1  Variazione del quadro tariffario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita £ 1.260.000,00 Piano T
Dal 27/05/2004 al 05/12/2007	***** nato a ***** il *****_*****_ Proprieta' 1/1 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 37554.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/06/2004	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T
Dal 05/12/2007 al 25/01/2008	***** nata a ***** il *****_*****_ con ***** nato a ***** (*****) il *****_ ***** - Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T
Dal 25/01/2008 al 09/11/2015	***** nata a ***** il *****_*****_ con ***** nato a ***** (***) il *****_ ***** - Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6904.1/2008)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T
Dal 09/11/2015	* ***** nata a ***** il *****_*****_ con ***** nato a *** (*****) il *****_ *****Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 82 mq Totale:escluse aree scoperte: 73 mq Rendita € 650,74 Piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	527	1	6	A2	6	4 vani	Totale: 82 mq Totale: escluse aree scoperte: 73 mq	650,74 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a meno della errata rappresentazione della finestra del bagno (di maggiori dimensioni) e della rappresentazione di un tramezzo di fronte alla porta di ingresso.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale interno ed esterno dell'immobile è buono.

### PARTI COMUNI

Per la descrizione delle parti comuni si veda il Regolamento di condominio allegato alla presente relazione

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3,00

Esposizione: Nord - Est

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Copertura: a falda inclinata

Pareti esterne ed interne: muratura di tamponamento in laterizi forati intonacati;

Pavimentazione interna: cucina, bagno, camera e spazi di distribuzione in ceramica e in laminato effetto legno in una camera;

Infissi esterni ed interni: finestre in legno con vetri singoli, dotate di grate metalliche di sicurezza e avvolgibili in pvc, porte interne tamburate in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, Impianto termico autonomo con caldaia murale di recente installazione (di cui è stata richiesta copia del libretto senza esito) e radiatori, Impianto di aria condizionata con split in camera e soggiorno;

Pavimentazione esterna: in clinker e/o piastrelle in cemento.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Trascrizione contratto: 21/07/2015

- Scadenza contratto: 21/07/2027
- Scadenza disdetta: 21/01/2027

NOTA: I proprietari esecutati hanno concesso in locazione ai conduttori Signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , l'immobile oggetto della presente relazione, il canone fissato, pari ad euro 30.000,00 per tutto il periodo della locazione (12 anni), è stato versato anticipatamente alla firma del contratto.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 208,33

**CONSIDERAZIONI IN MERITO AL CANONE LOCATIZIO**

Gli affittuari con il contratto di locazione si erano assunti l'onere, nei confronti della proprietà, di effettuare lavori di riqualificazione interna dell'unità immobiliare, in particolare di eseguire la ristrutturazione dei servizi igienici e della cucina, impegnandosi a provvedere a loro cura e spese a tutte le opere necessarie al suo condizionamento per renderlo adatto all'uso convenuto. Come espressamente previsto nel contratto di locazione (cfr. Allegato 05.1), il canone pattuito tra le parti è stato determinato tenendo conto dell'investimento necessario per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione dell'immobile.

Al fine di verificare la congruità del canone concordato tra le parti, tramite comunicazione e-mail inviata dal custode giudiziario nominato nella presente procedura, avv. Rosita Vallone, è stato richiesto alla conduttrice di fornire riscontro circa lo stato d'uso dell'immobile alla data di stipula del contratto di locazione e di documentare gli eventuali lavori eseguiti, mediante trasmissione delle relative fatture di spesa.

La conduttrice, sig.ra \*\*\*\*, con comunicazione e-mail del 2 marzo 2026 (cfr. Allegato 05.2), ha dichiarato di non aver effettuato interventi di ristrutturazione sull'immobile.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e delle ricerche dirette effettuate sui principali portali di annunci immobiliari relativamente a immobili comparabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche, si rileva che il canone richiesto per unità analoghe presenta valori medi mensili compresi tra un minimo di € 9,00/mq e un massimo di € 15,00/mq. Tali valori sono stati opportunamente rettificati applicando un fattore correttivo del 10%, corrispondente allo sconto medio generalmente richiesto dagli affittuari rispetto ai prezzi pubblicizzati, come desunto dalle analisi e dai sondaggi sul mercato residenziale pubblicati dalle principali riviste di settore. I valori così determinati sono stati inoltre confrontati con quelli desunti dalla Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2025). L'immobile ricade nella zona OMI Suburbana BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana), codice zona E19, microzona 209, con tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico", destinazione residenziale e stato conservativo normale. Per la tipologia "abitazioni civili", l'OMI riporta valori locativi compresi tra € 6,80/mq e € 9,80/mq.

Tenuto conto della più dettagliata descrizione dell'immobile riportata nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/CTU ritiene congruo assumere, con riferimento alla data del pignoramento (anno 2025), un valore locativo unitario compreso tra € 8,50/mq e € 12,00/mq di superficie lorda. Applicando il metodo sintetico-comparativo, il valore locativo medio dell'immobile risulta pertanto determinato come segue:  $82,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} (8,50 + 12,00) / 2 = \text{€ } 850,00$  mensili

Il valore locativo mensile stimato risulta quindi pari a circa € 850,00, corrispondente a un intervallo indicativo compreso tra circa € 700,00/mese e circa € 1.000,00/mese.

Canone di locazione medio di mercato stimato: **€ 850,00/mese.**

**Nota:** Il canone effettivamente corrisposto risulta inferiore di oltre un terzo rispetto ai valori di mercato rilevati e, sotto il profilo tecnico-estimativo, può pertanto qualificarsi come canone vile, salvo ogni diversa valutazione del Tribunale.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2004 al 05/12/2007	***** nato a ***** il ***** - ***** - 1/1 piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI ROMA	27/05/2004	501	1702
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	01/06/2004	58100	37554
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/12/2007 al 01/01/2026	***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nato a **** il ***** codice fiscale ***** per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lulli Maria Graziella	05/12/2007	117927	12791
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	10/12/2007	215673	97857
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al marzo 2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 10/12/2007  
Reg. gen. 215674 - Reg. part. 52858  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA il 14/06/2019  
Reg. gen. 70574 - Reg. part. 12741  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA il 20/04/2015  
Reg. gen. 37896 - Reg. part. 28027  
A favore di \*\*\*\*\* SRL  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
Trascritto a ROMA il 10/08/2015  
Reg. gen. 87393 - Reg. part. 64508  
A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA il 28/04/2025  
Reg. gen. 52648 - Reg. part. 38738  
Quota: 1/1  
A favore di FEDAIA SPV S.R.L.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

**Annotazioni a trascrizioni**

- **RESTRIZIONE DEI BENI**  
Trascritto a ROMA il 20/10/2009  
Reg. gen. 138364 - Reg. part. 23008  
Quota: 1/1

**NORMATIVA URBANISTICA**

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati.

COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Citta' da ristrutturare

MUNICIPIO: VI

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA QUALITA': NULLA

In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione:

PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

VINCOLI- esiste un vincolo idrogeologico di cui all'art.32, 3° co. Legge 47/85 come modificato dall'art.2, 44°co. Legge 662/1996 il parere presso l'autorità preposta, per il rilascio della concessione in sanatoria relativo a tale vincolo è stato richiesto dall'ufficio Condono in data 23/10/2007 al n. 2007/172049.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il fabbricato sito alla Via Ciminna n.6, 00132 Roma, di cui fa parte il cespite oggetto della presente relazione, è stato realizzato con Licenza edilizia n.63/C/78, rilasciata dal Comune di Roma in data 23 gennaio 1978.

Successivamente è stata presentata dalla "Soc. \*\*\*\*\* srl" l'istanza di concessione in sanatoria in data 30 aprile 1986 prot.18876, presso la VIII circoscrizione, protocollata presso l'USCE con prot. n. 87/56831 sott.1,2,3,4,5 del 24/03/87.

Dall'esame della documentazione rinvenuta presso l'USCE, a seguito dell'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, la pratica risulta comprensiva di sanatorie relative a diverse unità immobiliari afferenti il fabbricato di Via Ciminna n.6, per diverse tipologie di abusi.

Dal quadro riepilogativo, scheda 47/85-R rinvenuta in atti, risultano presentate n.2 Schede tipo A per totali 50,66 mq residenziali, n.1 scheda tipo C, n.2 schede tipo D per 123,41 mq non residenziali.

In particolare la scheda con n.progressivo 0340518302/1, riguardante l'unità immobiliare oggetto della presente relazione - Via Ciminna 6, piano terra int.1, riguarda l'ampliamento di 16,22 mq residenziali.

Dall'esame dell'elaborato grafico "ante operam" allegato alla pratica di condono esaminata, l'immobile in oggetto risultava originariamente composto da un ambiente soggiorno/cucina, una camera ed un bagno.

Nell'elaborato "post operam" risulta poi annessa all'immobile una seconda camera, mediante la fusione ed il cambio di destinazione d'uso di un ambiente attiguo di circa 16 mq, con precedente destinazione d'uso a lavatoio.

Per questo ampliamento di superficie residenziale, realizzato senza titolo, sarebbe quindi stata richiesta la concessione in sanatoria.

Dalla documentazione fornita alla scrivente dall'Ufficio Condono (che risulta disordinata e poco chiara perchè riguardante 5 abusi differenti nello stesso fabbricato), risultano pagate tutte le oblazioni in data 29/04/86 dalla richiedente "Soc. \*\*\*\*\* srl" e risultano pagati il 23/10/2007 da \*\*\*\*\* (proprietario dell'immobile dal 27/05/2004 al 05/12/2007): gli oneri concessori a saldo, i diritti di segreteria a saldo e l'oblazione a saldo, come da calcoli e da quietanze che si allegano alla presente relazione nel fascicolo del condono (in Allegato 10).

Da quanto riferito dall'Ufficio Condono, a seguito delle richieste di chiarimento inviate dalla scrivente, l'istruttoria ad oggi non è ancora conclusa e, per richiederne il perfezionamento, si potrà accedere alla procedura semplificata regolamentata dalla DAC 40/2019.

La procedura semplificata si articola attorno all'istituto del "silenzio assenso" e alla digitalizzazione delle istanze e prevede che l'istruttoria sia condotta sulla base delle dichiarazioni asseverate rese da tecnici incaricati dalla committenza. I tempi previsti per la conclusione dell'iter istruttorio si aggirano attorno ai 60 giorni per la verifica formale, 180 giorni per la verifica sostanziale della relazione asseverata.



I costi per concludere l'istruttoria, comprensivi degli oneri tecnici e degli oneri di legge, si stimano in cifra tonda in euro 2.500,00, oltre eventuali conguagli in denaro che l'ufficio potrebbe richiedere a saldo (al momento non prevedibili).

Dall'esame della documentazione grafica e fotografica rinvenuta nella pratica di condono, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare:

- Demolizione tramezzi per ripristino dell'ambiente unico soggiorno con angolo cottura;
- Realizzazione di vano ripostiglio con accesso dalla zona ingresso, ricavato riducendo la superficie del bagno;
- Realizzazione di soppalco sopra alla zona disimpegno di accesso alla seconda camera e al bagno;
- Rimozione recinzioni divisorie tra terrazze di proprietà e giardino confinante di altra proprietà da ripristinare;

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, una volta conclusa l'istruttoria presso l'Ufficio Condono, dovrà essere presentata una pratica edilizia per accertamento di conformità ex art.37 dpr.380/01, presso il Municipio competente.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e per e la successiva presentazione di planimetria catastale aggiornata, comprensivi degli oneri tecnici, le spese di istruttoria, i diritti, i costi di ripristino, oltre gli oneri di legge si stimano in cifra tonda in euro 3.500,00.

Il certificato A.P.E. è allegato al contratto di locazione ultra novennale, con scadenza dicembre 2025.

Non è stato oggi possibile redigere il nuovo certificato poiché risultano mancanti le certificazioni degli impianti termici (richiesti al momento dell'accesso ma non ricevuti).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'estratto conto aggiornato al 01/02/2026, fornito dall'Amministratore del Condominio di Via Ciminna 6, risulta che l'appartamento int.1 è gravato dai seguenti oneri condominiali:

Debito = € 3.295,28 (Per oneri condominiali non corrisposti, a carico dei comproprietari per €1.647,64 ciascuno).

Tali importi dovranno essere detratti dal prezzo di vendita, restando a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dalla normativa.



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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CIMINNA n.6, interno 1, piano T  
L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Ciminna n. 6, nel quadrante est del Comune di Roma, in località Finocchio - Borghesiana. L'area, situata esternamente al Grande Raccordo Anulare lungo l'asse della Via Casilina, ricade nel territorio del Municipio VI (Roma delle Torri) e si configura come zona periferica rispetto al centro storico cittadino. Il tessuto urbano si è sviluppato prevalentemente a partire dagli anni '70-'80, con progressiva trasformazione di aree originariamente agricole in insediamenti residenziali a bassa e media densità edilizia. La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccoli fabbricati plurifamiliari e palazzine di altezza contenuta, con assetto urbanistico meno compatto rispetto ai quartieri semicentrali della Capitale. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, con presenza diffusa di edificazione realizzata in periodi differenti ed in assenza di pianificazione o legittimità, che è stata poi oggetto successive regolarizzazioni urbanistiche. L'area è direttamente servita dall'asse viario della Via Casilina, principale direttrice di collegamento tra il quadrante est ed il centro urbano, nonché dal sistema viario locale connesso al G.R.A. Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla linea C della metropolitana (mediante le Stazioni di Bolognetta, prossima a Via Ciminna e di Finocchio), che collega il quadrante est con il nodo di San Giovanni e con le altre stazioni della linea. Sono inoltre presenti linee autobus di superficie che integrano il collegamento con i quartieri limitrofi e con ulteriori nodi di interscambio. Nel complesso l'area presenta caratteristiche tipiche della periferia urbana consolidata, con domanda immobiliare prevalentemente residenziale primaria e valori di mercato coerenti con la localizzazione esterna al G.R.A., influenzati dalla qualità del singolo immobile e dalla prossimità ai servizi e alla stazione metropolitana.

Il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte, si compone di quattro piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale, per un totale di nove appartamenti, e di un piano interrato destinato a box auto. Si trova su lotto di terreno direttamente confinante, sul lato nord, con il tracciato sopraelevato della linea metropolitana C. L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato sul lato nord e est al piano terra, distinto con il numero di interno 1, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, oltre due terrazze esterne coperte, di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 147.420,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio

che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.800,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2025, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA): E19, Microzona:209, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: RESIDENZIALE, stato conservativo normale ABITAZIONI CIVILI min. 1350,00 €/mq max. 1950,00 €/mq;

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO min. 1250,00 €/mq max. 1700,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/CTU ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.800,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 81,90 x €/mq 1.800,00 = € 147.420,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA CIMINNA n.6, interno 1, piano T	81,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 147.420,00	100,00%	€ 147.420,00
Valore di stima:					€ 147.420,00

Valore di stima: € 147.420,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€
Spese condominiali insolute	3.400,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	2,00	%

**Valore finale di stima: € 120.329,60**

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 120.000,00**

L'unità immobiliare in oggetto confina e comunica direttamente con un'area esterna adibita a giardino, della superficie di circa 110 mq. Tale area privata risulta attualmente nella disponibilità degli inquilini, come indicato anche nel contratto di locazione di durata ultranovennale.

Si precisa che detta area costituisce un'unità immobiliare indipendente, identificata catastalmente con il subalterno 513, ed appartiene ad altra proprietà. Pertanto essa non è soggetta a pignoramento e non sarà trasferita al futuro aggiudicatario del bene pignorato.

Le sole aree esterne, di pertinenza del bene pignorato, identificato con il sub 1, consistono in due zone porticate, delimitate dal filo dei pilastri esterni, pavimentate con clinker di color cotto, come meglio evidenziato nelle planimetrie catastali (Allegati nn.7 e 8) e nel rilievo fotografico (Allegato 11).

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta "Esperto ex art. 568 c.p.c." deposita la presente relazione di stima oltre allegati presso questo Spettabile Tribunale (già inviata in bozza al creditore procedente, all'esecutato e alle parti intervenute, senza aver ricevuto alcuna osservazione), tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Smedile Manuela

## ALLEGATI

- ALL.01\_Decreto di Trasferimento rep.501 del 27.05.2004
- ALL.02\_Trascrizione Decreto di trasferimento
- ALL.03\_Atto Notaio Lulli rep.117927.12791 del 5.12.2007
- ALL.04\_Preliminare di vendita 10.04.2015\_ rep. 342.044 racc.70.539
- ALL.05.1\_Contratto di locazione ultranovennale rep. n. 245\_177 del 21.07.2015
- ALL.05.2\_risposta [redacted] su Contratto di locazione ultranovennale rep. n. 245\_177 del 21.07.2015
- ALL.06\_Visura catastale sub1
- ALL.07.1\_PLN catastale sub1\_attuale
- ALL.07.1\_PLN catastale sub1\_storica
- ALL.08\_Elaborato planimetrico 24.02.2009\_Via Ciminna 6 PT
- ALL.09\_Elenco Immobili\_Via Ciminna 6
- ALL.09\_Estratto di mappa F1023 part527
- ALL.10.1\_Doc. Pratica Condono 87\_56831\_1
- ALL.10.2\_Elab.Grafico Pratica Condono 87\_56831\_1
- ALL.11\_Report Fotografico
- ALL.12\_Ispezione Ipotecaria [redacted]
- ALL.13\_Ispezione Ipotecaria [redacted]
- ALL.14\_Ispezione Ipotecaria sub1
- ALL.15\_Annotazione a Iscrizione\_restrizione di beni
- ALL.16.1\_Cond. Ciminna 6\_Bilancio Consuntivo Gestione 2025
- ALL.16.2\_Cond. Ciminna 6\_Estratto conto Sig [redacted]
- ALL.16.3\_Cond. Ciminna 6\_Estratto conto Sigr [redacted]
- ALL.16.4\_Cond. Ciminna 6\_Regolamento di condominio e tabelle millesimali



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CIMINNA n.6, interno 1, piano T  
L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Ciminna n. 6, nel quadrante est del Comune di Roma, in località Finocchio - Borghesiana. L'area, situata esternamente al Grande Raccordo Anulare lungo l'asse della Via Casilina, ricade nel territorio del Municipio VI (Roma delle Torri) e si configura come zona periferica rispetto al centro storico cittadino. Il tessuto urbano si è sviluppato prevalentemente a partire dagli anni '70-'80, con progressiva trasformazione di aree originariamente agricole in insediamenti residenziali a bassa e media densità edilizia. La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccoli fabbricati plurifamiliari e palazzine di altezza contenuta, con assetto urbanistico meno compatto rispetto ai quartieri semicentrali della Capitale. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, con presenza diffusa di edificazione realizzata in periodi differenti ed in assenza di pianificazione o legittimità, che è stata poi oggetto successive regolarizzazioni urbanistiche. L'area è direttamente servita dall'asse viario della Via Casilina, principale direttrice di collegamento tra il quadrante est ed il centro urbano, nonché dal sistema viario locale connesso al G.R.A. Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla linea C della metropolitana (mediante le Stazioni di Bolognetta, prossima a Via Ciminna e di Finocchio), che collega il quadrante est con il nodo di San Giovanni e con le altre stazioni della linea. Sono inoltre presenti linee autobus di superficie che integrano il collegamento con i quartieri limitrofi e con ulteriori nodi di interscambio. Nel complesso l'area presenta caratteristiche tipiche della periferia urbana consolidata, con domanda immobiliare prevalentemente residenziale primaria e valori di mercato coerenti con la localizzazione esterna al G.R.A., influenzati dalla qualità del singolo immobile e dalla prossimità ai servizi e alla stazione metropolitana. Il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte, si compone di quattro piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale, per un totale di nove appartamenti, e di un piano interrato destinato a box auto. Si trova su lotto di terreno direttamente confinante, sul lato nord, con il tracciato sopraelevato della linea metropolitana C. L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato sul lato nord e est al piano terra, distinto con il numero di interno 1, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, oltre due terrazze esterne coperte, di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Citta' da ristrutturare MUNICIPIO: VI RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA QUALITA': NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani VINCOLI- esiste un vincolo idrogeologico di cui all'art.32, 3° co. Legge 47/85 come modificato dall'art.2, 44°co. Legge 662/1996 il parere presso l'autorità presposta, per il rilascio della concessione in sanatoria relativo a tale vincolo è stato richiesto dall'ufficio Condono in data 23/10/2007 al n. 2007/172049.

**Prezzo base d'asta: € 120.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 358/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA CIMINNA n.6, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 527, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	81,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale interno ed esterno dell'immobile è buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Ciminna n. 6, nel quadrante est del Comune di Roma, in località Finocchio - Borghesiana. L'area, situata esternamente al Grande Raccordo Anulare lungo l'asse della Via Casilina, ricade nel territorio del Municipio VI (Roma delle Torri) e si configura come zona periferica rispetto al centro storico cittadino. Il tessuto urbano si è sviluppato prevalentemente a partire dagli anni '70-'80, con progressiva trasformazione di aree originariamente agricole in insediamenti residenziali a bassa e media densità edilizia. La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccoli fabbricati plurifamiliari e palazzine di altezza contenuta, con assetto urbanistico meno compatto rispetto ai quartieri semicentrali della Capitale. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, con presenza diffusa di edificazione realizzata in periodi differenti ed in assenza di pianificazione o legittimità, che è stata poi oggetto successive regolarizzazioni urbanistiche. L'area è direttamente servita dall'asse viario della Via Casilina, principale direttrice di collegamento tra il quadrante est ed il centro urbano, nonché dal sistema viario locale connesso al G.R.A. Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla linea C della metropolitana (mediante le Stazioni di Bolognetta, prossima a Via Ciminna e di Finocchio), che collega il quadrante est con il nodo di San Giovanni e con le altre stazioni della linea. Sono inoltre presenti linee autobus di superficie che integrano il collegamento con i quartieri limitrofi e con ulteriori nodi di interscambio. Nel complesso l'area presenta caratteristiche tipiche della periferia urbana consolidata, con domanda immobiliare prevalentemente residenziale primaria e valori di mercato coerenti con la localizzazione esterna al G.R.A., influenzati dalla qualità del singolo immobile e dalla prossimità ai servizi e alla stazione metropolitana. Il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte, si compone di quattro piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale, per un totale di nove appartamenti, e di un piano interrato destinato a box auto. Si trova su lotto di terreno direttamente confinante, sul lato nord, con il tracciato sopraelevato della linea metropolitana C. L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato sul lato nord e est al piano terra, distinto con il numero di interno 1, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, oltre due terrazze esterne coperte, di proprietà esclusiva.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		