

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE. II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **542/2024** del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® **BCC NPLS 2021 S.r.l.**
Via V. Alfieri n. 1
31015 - CONEGLIANO (TV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale:

Nata *****

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1.....	6
Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1.....	8
Bene N° 2 - Area urbana in roma Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T	10
Precisioni	12
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T. 12	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T. 12	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T. 12	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T. 12	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T. 14	14



Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T..	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T..	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T-1.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T..	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T..	18
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. villaggio prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1- Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T..	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 542/2024 del R.G.E.	30
Lotto Unico	30



In data 03/03/2025, il sottoscritto **arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), **e-mail** arch.giovincarofei@gmail.com, **PEC** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. Villaggio Prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1

Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- BENE N° 2 - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo con relativa area urbana giardinata pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villaggio Prenestino, Municipio VI, Via Balsorano n. 15. La località, posta nel quadrante est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Fosso dell'Osa, collegamento della principale tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 entrambe diramantesi dal G.R.A. Il civico n. 15 di via Balsorano è posto a livello stradale in una traversa di via del Fosso dell'Osa. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino e raggiungibile con l'automobile il Centro Commerciale Roma Est. Dal balcone del cespite pignorato è visibile e udibile il passaggio dei convogli della vicina linea ferroviaria dell'alta velocità. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra e piano primo interno soppalcato, primo e secondo piano seminterrato con accessi indipendenti. Copertura piana a doppia falda con rivestimento in tegole.

Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 1 p.T-1, risultava così distribuita: terrazzo coperto di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno e balcone a livello sul fronte posteriore. Una scala in ferro conduce al piano primo soppalcato mansardato, con una stanza a giorno e un bagno con affaccio sul fronte posteriore del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), loc. Villaggio Prenestino - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T-1

Bene N° 2 - Area urbana pertinenziale in Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, int. 1, p. T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

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

- ~~AAA~~ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

Nata a *****

- ~~AAA~~ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

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

- ~~AAA~~ (Proprietà 1/2)
- ~~AAA~~ (Proprietà 1/2)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Appartamento p.T-1 int. 1, (sub. 2) e annessa area urbana pertinenziale (sub. 502) confina: appartamento int. 2, area urbana sub. 501, distacco su detta via, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	84,37 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m	T
veranda ingresso	17,30 mq	18,70 mq	0,60	9,35 mq	0,00 m	T
balcone	12,16 mq	13,32 mq	0,33	4,40 mq	0,00 m	T
Soffitta	22,00 mq	25,00 mq	0,50	8,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

BENE N° 2 - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	72,00 mq	84,00 mq	0,15	12,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,60 mq		

Dati desunti dalle risultanze catastali.

I Beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1998 al 21/03/2007	***** ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 2902, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani
Dal 21/03/2007	***** propr. 1/2; ***** ***** , propr. 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 2902, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 624,91 Piano T-1



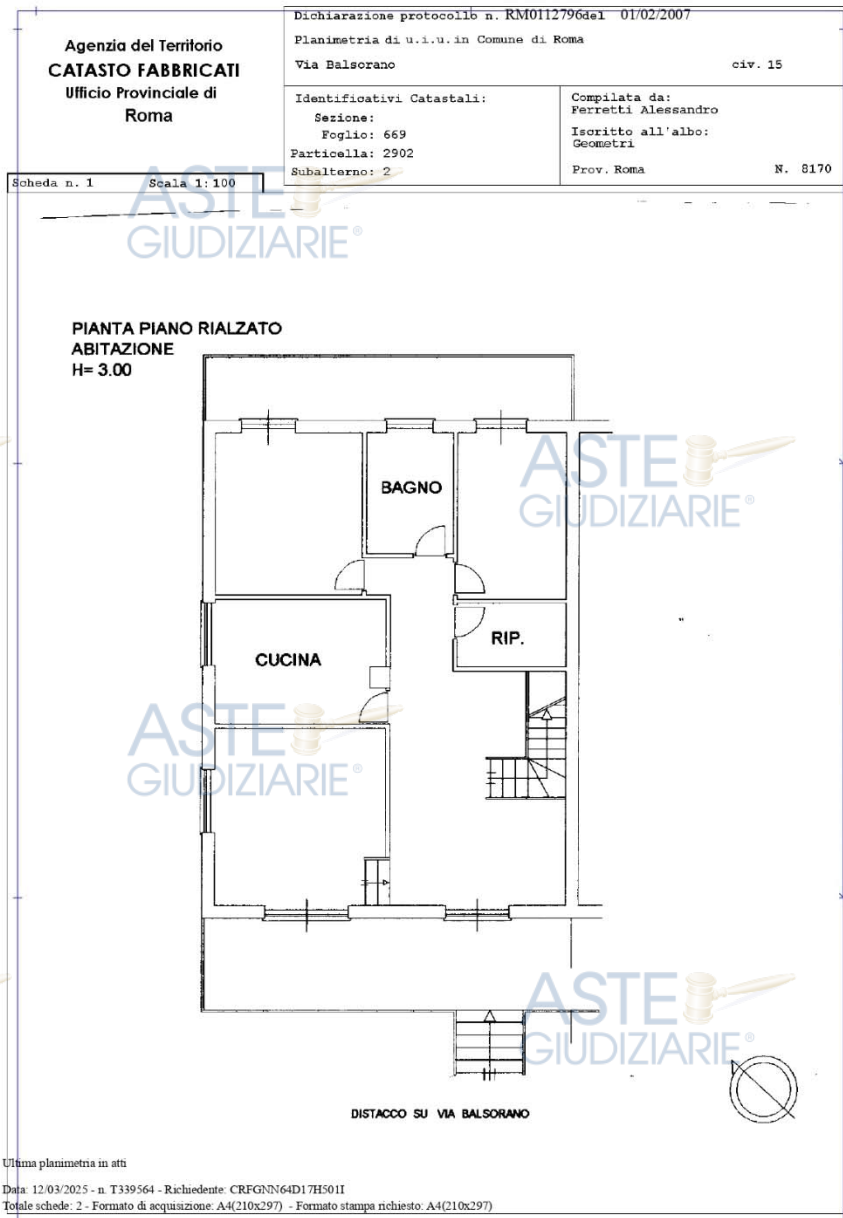
BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	2902	2	6	A/4	6	5,5 vani	128 mq	€.624,91	T-1	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità distributive interne rispetto alla pianta catastale in atti, come rappresentate nella pianta dello stato attuale a seguire.

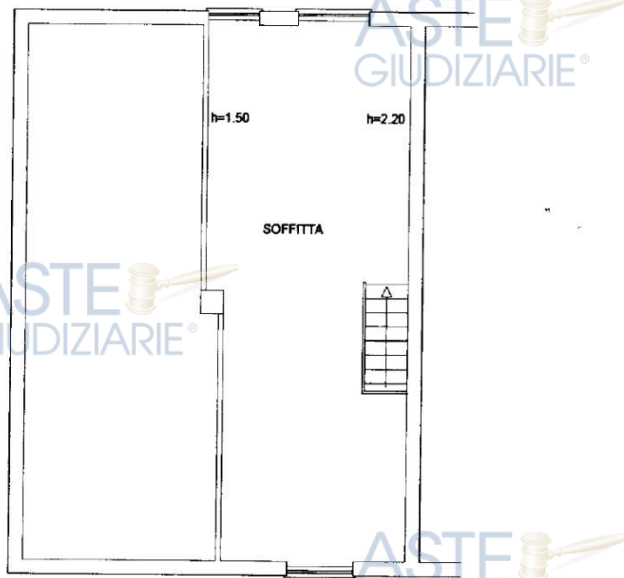
Data: 12/03/2025 - n. T339564 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0112796da1 01/02/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Balsorano civ. 15	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 2902 Subalterno: 2	Compilata da: Ferretti Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

Scheda n. 2 Scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO
SOFFITTA
H= VARIABILE



DISTACCO SU VIA BALSORANO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 669 - Particella 2902 - Subalterno 2 >
 VIA BALSORANO n. 15 Interno 1 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2025 - n. T339564 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	2902	502		F1		84 mq.			T	

Corrispondenza catastale

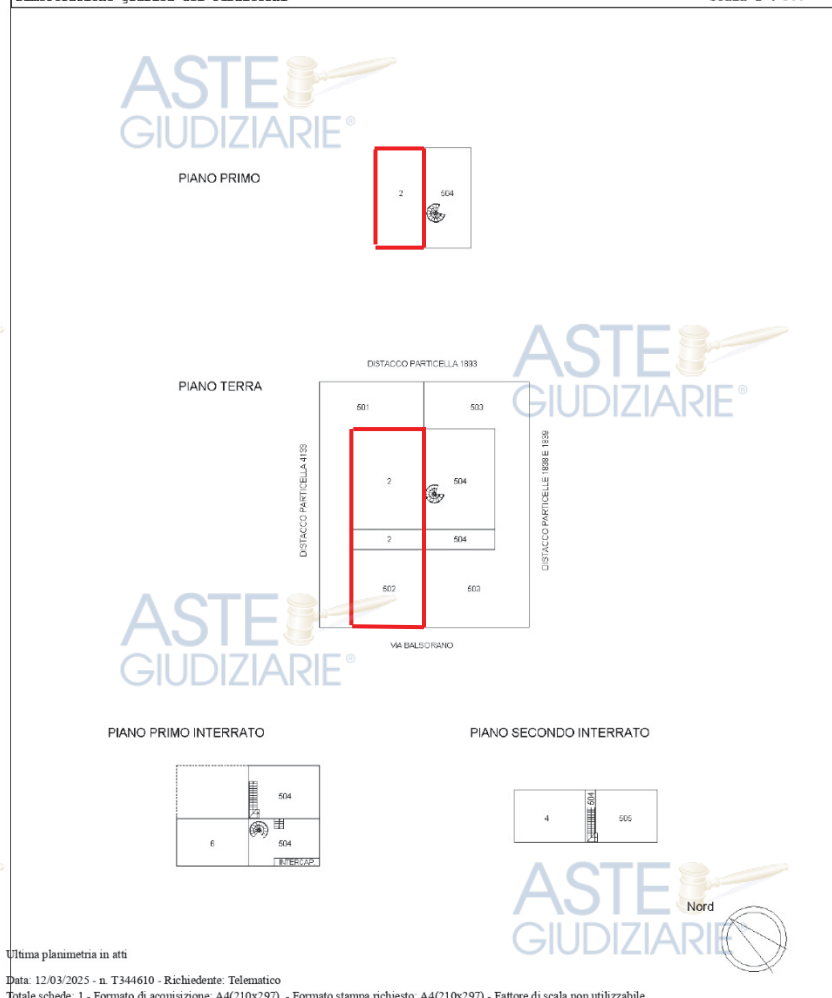
Al momento del sopralluogo l'area urbana pertinenziale, risultava conforme all'elaborato planimetrico catastale esistente dal 2012 (sotto indicato). - superfici desunte dalle risultanze catastali.

Data: 12/03/2025 - n. T344610 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Pericoli Davide
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Roma N. 10132

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Comune di Roma Protocollo n. RM0330771 del 23/03/2012
 Sezione: Foglio: 669 Particella: 2902 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PORZIONE PIGNORATA

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2025 - n. T344610 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di ROMA (RM01) - < Foglio 669 Particella 2902 >

ACCESSO ATTI CATASTO

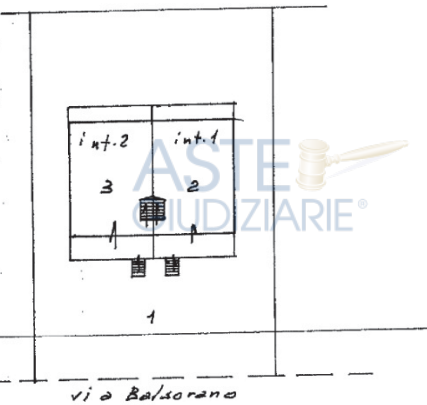
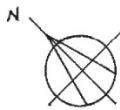
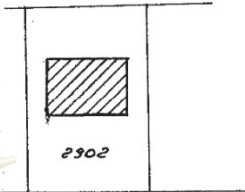
Domanda di accesso agli atti del 14.04.2025 con la richiesta della Pianta catastale di Impianto e relative Mod. 5 - Protocollo Generale Uff. Prov.le Territorio di Roma n. 103729 del 15.04.2025.

In data 20.05.2025, ha ricevuto: elaborato planimetrico - tipo mappale 1995; Mod. D e Mod. 1N II parte_1996 (in allegati). Mentre la pianta catastale di impianto non risulta reperibile come dichiarato dall'Ufficio del Territorio.

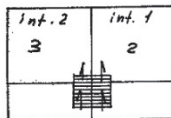
ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DI IMPIANTO 1996

Data: 05/05/2025 - N. pratica: RM0308851/2025 - Richiedente: carofei - Planimetria non attuale

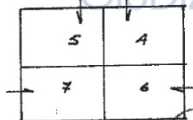
Riferimento Tipo Mappale 157886/95
comune di ROMA - sett. B
stralcio catastale dal Foglio 689 - All. 757
1:2000



Piana Terra 1:500



Piano Primo 1:500



Piano seminterrato 1:500

Legenda	
sub 1	parte comune, non censibile ai sub 2-3-4-5-6-7 (corte)
sub 2	appart. int. 1 - p.terra e primo (in corso di costruzione)
sub 3	appart. int. 2 - p.terra e primo (in corso di costruzione)
sub 4	garage "A," Piano S1
sub 5	garage "B," Piano S1
sub 6	cantina (in corso di costruzione) Piano S1
sub 7	cantina (in corso di costruzione) Piano S1

Relazione Tecnica

alla data del rilievo (9-1-98) risultano ultimati i solai sub 4-5 - Tutti gli altri sub sono in corso di costruzione. Risultano eseguite le murature portanti e i solai, compreso il tetto



Il Tecnico
A. Carofei

Data: 05/05/2025 - N. pratica: RM0308851/2025 - Richiedente: carofei - Planimetria non attuale
Schema 1 di 1 - Formato di acq.: A4(211x298) - Fatt. di scala: 1:1

Nell'elaborato planimetrico del 1996 é riscontrabile come i subalterni fossero invertiti rispetto allo stato attuale (int. 1 a destra e int. 2 a sinistra_situazione al 1996).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità distributive interne rispetto alla pianta catastale in atti, come rappresentate nella pianta dello stato attuale a seguire.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

L'abitazione e la relativa area urbana pertinenziale versavano in buono stato di manutenzione.

L'area urbana pertinenziale, completamente delimitata da recinzione, composta da una parte pavimentata e una parte a prato, al momento del sopralluogo risultava in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

L'appartamento e l'area pertinenziale sono parte di una piccola palazzina composta da parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Non risultano Censo, livello, usi civici.

Sull'area pertinenziale esiste una servitù di affaccio dell'appartamento sottostante (p.S1), con le finestre di quest'ultimo poste sotto il ballatoio di ingresso al cespite pignorato.





Affaccio finestre unità immobiliare sottostante



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti: - struttura portante in cemento armato, con solai in latero cemento; - tamponature in laterizio con finitura esterna aa intonaco tintecciato; copertura a falda - balconi presenti sul prospetto posteriore, con parapetti in muratura, mentre i ballatoi sul prospetto principale in parte in muratura inframezzati da parapetti in ferro in ferro; gli appartamenti al piano terra rialzato che affacciano sulla via, sono dotati di area urbana pertinenziale, delimitati con recinzione in muratura con soprastante ringhiera in metallo e da ballatoi terrazzati e coperti da tetto in c.a con soprastanti tegole di rivestimento, dove sono ubicati gli accessi agli appartamenti. I portoncini esterni che immettono nelle rispettive aree giardinate sono delimitate da pilastri a sostegni dei cancelli in ferro; Le unità immobiliari sottostanti quelle del piano terra (pS1 e p.2S1) presentano propri accessi ai due lati della palazzina serviti dai rispettivi cancelli in ferro-tramezzate interne in muratura di forati con finitura ad intonaco civile e tintecciate; - infissi esterni in legno con persiane; - pavimento in monocottura; ceramiche a pavimento e rivestimento nei bagni e nella cucina - impianto elettrico, citofonico, idrosanitario; - porta di ingresso principale blindata; porte interne in legno; - I prospetti della palazzina risultano finiti con intonaco e tintecciate. Il fabbricato presenta due unità immobiliari al p.T e al piano primo soppalcato; una al piano primo seminterrato (con accesso da cancello indipendente dal civico 13; due al piano secondo seminterrato servite da proprio accesso con cancello al civico 19).

DOTAZIONI/SERVIZI:

-bagno con vasca e areazione naturale al piano terra e bagno con doccia al piano soppalcato con areazione naturale

-impianto termico autonomo e climatizzazione con split;

-caldaia alimentata a gas;

-portone esterno sulla via in ferro con citofono;

-portone di ingresso all'appartamento blindato;

-terrazzo coperto prospettante sull'area giardinata e balcone scoperto prospettante sul fronte posteriore.

I due livelli interni p.T e p. 1 soppalcato, sono collegati da scala in ferro con pedate in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

L'appartamento risulta locato con contratto di locazione registrato DPRM3 UT Palestrina (TJL) in data 17/06/2021 serie 3T n. 001334 - **LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO. Stipulato** in data 01/06/2021 - **Valore dichiarato** €. /anno **7.200,00** **data inizio locazione** 01/06/2021 - data scadenza 31/05/2025

codice identificativo: TjL21T001334000NE - prot. telematico: 21061718144730583.

Il contratto non risulta disdetto pertanto rinnovato con scadenza 30/05/2029.

parti del contratto:

***** (conduttrice)

***** (proprietario e attuale debitore esecutato)

CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPOIBILE ALLA PROCEDURA FINO ALLA SCADENZA 30.05.2029

Alla voce stima della presente relazione peritale, lo scrivente effettua il calcolo del più probabile valore di locazione del cespite pignorato a comparazione di quello dichiarato nel suindicato contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- BENE N° 2 - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1998 al 21/03/2007	*****, ***** il ***** propr. 500/1000, ***** ***** il *****, propr. 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto Compravendita Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Elio Borromeo di Roma	14/03/1983	45307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	24/03/1983		16509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2007	***** il ***** , propr. 1/2 ***** il ***** , propr. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giorgio Tavassi Notaio in Roma	21/03/2007	120097	23865
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	23/03/2007		20018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INTERNO 1, PIANO T-1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 23/03/2007
Reg. gen. 00000 - Reg. part. 13446
Importo: € 360.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro ***** , *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Dott. Giorgio Tavassi Notaio in Roma
Data: 21/03/2007
N° repertorio: 120098
N° raccolta: 23866
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73 e dd.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 11/10/2007
Reg. gen. 00000 - Reg. part. 45853
Importo: € 29.228,00
A favore di EQUITALIA GERIT SPA
Contro *****
Capitale: € 14.614,00
Rogante: Equitalia Gerit Spa
Data: 24/09/2007
N° repertorio: 233094
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo e addebito di avviso esecutivo
Iscritto a Roma il 11/02/2019
Reg. gen. 00000 - Reg. part. 2704
Importo: € 247.786,40
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro *****
Capitale: € 123.893,20
Rogante: agenzia delle entrate-riscossione
Data: 08/02/2019



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 28/05/2024

Reg. gen. 63793 - Reg. part. 48455

A favore di BCC NPLS 2021 S.r.l.

Contro ***** | *****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (*visura P.R.G. Vigente del 08.05.2025 - Dip di Programmazione Roma Capitale - ufficio Visure PRG - Reversale W123387/2025 del 07.05.2025*).

SISTEMI E REGOLE

PRG: Città della trasformazione ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA art. 62)

APPD: Zona "O", Piano Particolareggiato n. 18 Castelverde Osa - Sant'Eligio approvato con D.G.R.L. n. 2013 del 21/12/2001

Destinazione TAV. B: Zona di conservazione, completamento

TAV. 18A-B: nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista.

Indice fondiario 0,5 mc/mq.

Nel previgente PRG del 1965 destinazione "Agro romano" fino al 2001.

Carta per la Qualità: nessuna prescrizione

Standard Urbanistici: nessuna prescrizione

Rete Ecologica: nessuna prescrizione.

SITAP (Sistema informativo Territoriale Ambiente e Paesaggio - Ministero Beni Culturali).

Dalla consultazione del SITAP, il cespite pignorato non risulterebbe interessato da vincoli di natura ambientali o paesaggistici, ai sensi del D. Lvo n. 42/2004 artt. 134 - 136.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Il fabbricato contenente il cespite pignorato, risulta edificato in assenza dei titoli amministrativi comunali. Risultano agli atti i seguenti titoli amministrativi:

-**Concessione Edilizia in Sanatoria**, rilasciata dal Comune di Roma del 29.04.2004 prot. n. 316033;

-**D.I.A.** ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive D. Lgs. n. 301 del 27.12.2002 art. 3 lettera "d" e arti 23 comma 1) in data 1.07.2004 prot. n. 43614, per successivi lavori di manutenzione e ristrutturazione.

Fonte: Atto di Compravendita del 21.03.2007 rep. n. 120097/23865 Notaio Giorgio Tavassi di Roma.



ACCESSO ATTI U.O. CONDONO

Domanda in data 25.03.2025 prot. n. QI 64222 (SIPRE Roma Capitale).
In data 25.07.2025 ha ricevuto la documentazione (in allegati al presente elaborato peritale):

1. Domanda di Condono Edilizio, L. n. 724/1994 il 31.03.1995 (Circ. VIII Comune di Roma) e prot. n. 0/67794 sott. 0 (prot. dell'ufficio condono Roma Capitale) presentata dal Sig. *****;
2. Concessione Edilizia in Astoria n. 316033 del 24.04.2004 prot. n. 73323 (rilasciata ai Sigg. ***** e ***** - precedenti proprietari).
3. Progetto allegato alla istanza di condono; 4. Documentazione fotografica; 5. Certificato Idoneità statica; 6. Relazione descrittiva; 7. denuncia variazione catastale 1996; 8. pagamenti effettuati;

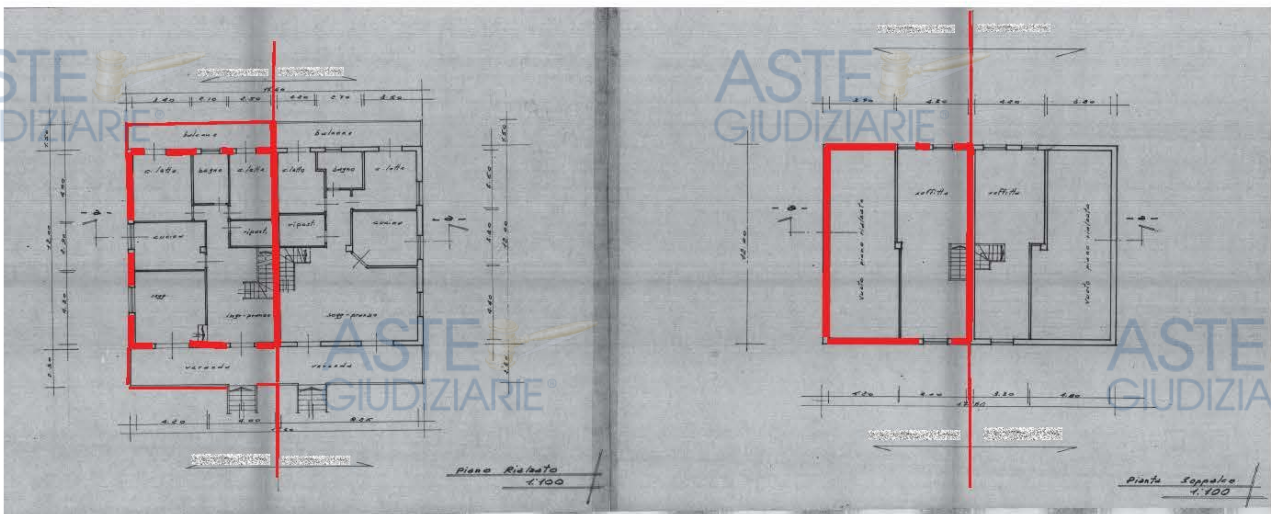
Non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità post concessione in sanatoria.

P.S.: Nel progetto allegato alla istanza di condono, la porzione immobiliare pignorata, p.T-1, risulta conforme alla pianta catastale ultima in atti, anche dal punto di vista della ubicazione dell'int. 1. Mentre differisce a livello distributivo interno con lo stato attuale dei luoghi (vedi pianta dello stato attuale).

Inoltre con la porzione immobiliare (p. T-1), risultano rappresentati graficamente nel suindicato progetto, al piano seminterrato (p.S1) altri due ambienti, uno adibito a sala hobby e un locale garage, serviti da accessi indipendenti. Allo stato attuale scorporati e ogni porzione immobiliare con propria area giardinata pertinenziale.

ESTRATTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA ISTANZA DI CONDONO

Int. 1 p. T-S1



Pianta piano terra rialzato

Pianta piano 1

■ Porzione u.i. pignorata dal progetto di condono.



ACCESSO ATTI - MUNICIPIO VI ROMA CAPITALE

Domanda di Accesso agli atti del 28.04.2025, con prot. Mun. VI del 29.04.2025 n. CH/2025/0082855, Repertorio n. 6238 del 29.04.2025

richiesta copia DIA del 01.07.2004 prot. 43614. (presentata a seguito di lavori post concessione in sanatoria)

In data 15.05.2025 Prot. CH. 94674, l'Ufficio Tecnico Municipio VI, rispondeva comunicando:

"In riferimento alla domanda in oggetto, si comunica che, a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, l'atto CH43614 del 01/07/2004 (e di altri documenti collegati CH60054 del 16/09/2004 e CH49332 del 28/07/2204) risultano pervenuti al protocollo, come da distinte allegate, ma i relative fascicoli non sono stati reperiti presso l'archivio di questo Ufficio".

Pertanto non è stato possibile visionare e valutare il titolo amministrativo richiesto (DIA) con i relativi elaborati grafici.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

In sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato delle difformità distributive rispetto al progetto allegato alla istanza di condono edilizio e alla pianta catastale in atti, consistenti:

- p.T:** abbattimento tramezzo attiguo alla porta di ingresso; diversa conformazione della scala interna di collegamento con il p. 1 soppalcato.
- p.1:** cambio destinazione d'uso soffitta. Trasformazione in una stanza da letto soppalcata e un bagno; tamponatura di una delle due finestre rispetto al progetto di condono, all'interno dell'attuale bagno.

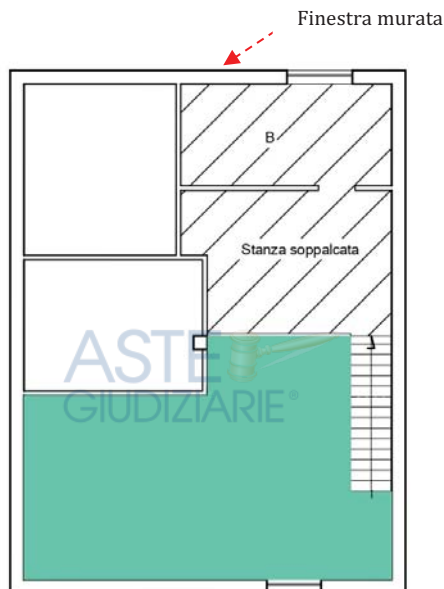
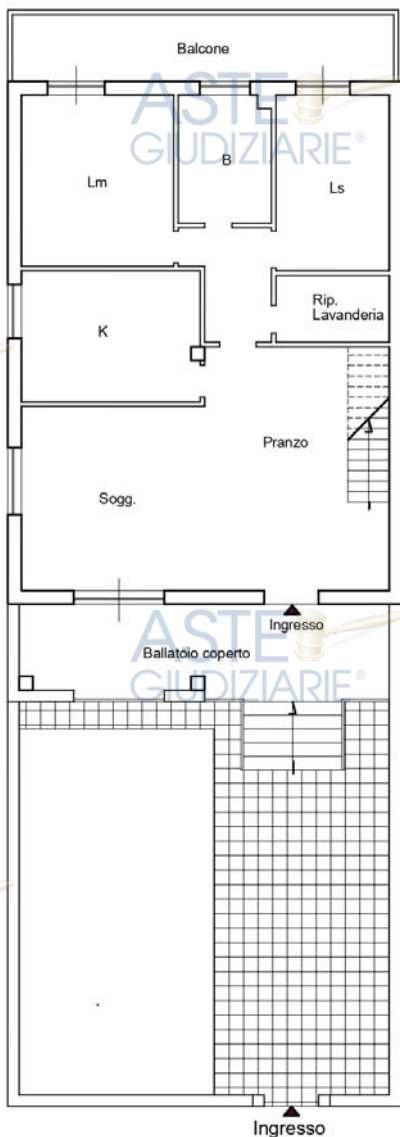
Nel progetto di condono edilizio e nella pianta catastale in atti, il piano 1 soffitta in base alla sua rappresentazione grafica, risulterebbe formato da un solaio con sviluppo su i due fronti del fabbricato (anteriore e posteriore), con il solo foro per il passaggio della scala interna di collegamento dei due livelli. Nel sopralluogo lo scrivente ha constatato che il solaio del piano 1 si sviluppa parzialmente, e coprente solo una parte sovrastante gli ambienti al piano terra, ovvero: ripostiglio, cameretta e parte del bagno. La restante parte verso il fronte principale dell'abitazione risulta formata da una doppia altezza nel soggiorno e zona pranzo del p. T (come rappresentato nella pianta dello stato attuale).

Inoltre nel Progetto di condono edilizio, risultano rappresentati con il p. T-1 pignorato, un piano seminterrato (p. S1) con altri due ambienti, sala hobby e locale garage, serviti da accessi indipendenti. Allo stato attuale scorporati.

Per irreperibilità del fascicolo della DIA del 2004 presso l'archivio del Municipio VI Roma Capitale (come dichiarato dal Municipio VI Roma Capitale), lo scrivente non ha potuto verificare a riscontro gli elaborati grafici, nonché il modulo della DIA con le indicazioni delle motivazioni di presentazione. Pertanto, si "ipotizza" che lo scorporo del piano terra dal piano seminterrato, e l'attribuzione di aree giardinate a ciascuna porzione di u.i. del fabbricato, possa essere stato autorizzato con la DIA del 2004 post condono edilizio.

PIANTA PIANO TERRA RIALZATO

PIANTA PIANO PRIMO SOPPALCO



LEGENDA

-  piano soppalcato
-  doppia altezza

VIA BALSORANO N. 15

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE DIFFORMITA'

-SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi DPR 380/2001 integrato dalla L. 105/2024 Salva Casa; -variazione catastale; -certificato di agibilità (post condono e aggiornamento post SCIA).

Costo detratto dal valore di stima alla voce deprezzamenti

N.B. L'applicabilità dello specifico provvedimento amministrativo (SCIA) e lo specifico articolo, rimane legata alla "discrezionalità dell'ufficio tecnico municipale competente per territorio". Pertanto, prima della presentazione della SCIA per le difformità riscontrate, è NECESSARIO un preliminare confronto con i tecnici del Municipio VI Roma Capitale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per mancanza dei documenti non è stato possibile redigere l'APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM), LOC. VILLAGGIO PRENESTINO - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T-1- **BENE N° 2** - AREA URBANA PERTINENZIALE IN ROMA (RM) - VIA BALSORANO N. 15, INT. 1, P. T.

Il fabbricato non risulta amministrato.



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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T-1
Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo con relativa area urbana giardinata pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villaggio Prenestino, Municipio VI, Via Balsorano n. 15. La località, posta nel quadrante est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Fosso dell'Osa, collegamento della principale tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 entrambe diramantesi dal G.R.A. Il civico n. 15 di via Balsorano è posto a livello stradale in una traversa di via del Fosso dell'Osa. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino è raggiungibile con l'automobile il Centro Commerciale Roma Est. Dal balcone del cespite pignorato è visibile e udibile il passaggio dei convogli della vicina linea ferroviaria dell'alta velocità. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra e piano primo interno soppalcato, primo e secondo piano seminterrato con accessi indipendenti. Copertura piana a doppia falda con rivestimento in tegole.

Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 1 p.T-1, risultava così distribuita: terrazzo coperto di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno e balcone a livello sul fronte posteriore. Una scala in ferro conduce al piano primo soppalcato mansardato, con una stanza a giorno e un bagno con affaccio sul fronte posteriore del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg.** 669, **Part.** 2902, **Sub.** 2, Zc. 6, Categoria A4

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg.** 669, **Part.** 2902, **Sub.** 502, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/2).



Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione
10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

-Banca Dati OMI Agenzia Entrate 1° semestre 2025

Fascia/zona: Suburbana/Lunghezza-Castelverde-Fosso San Giuliano (Via del Fosso dell'Osa)
cod. zona E165

Abitazioni civili (stato normale) €. /mq. 1300 (min) – €. /mq. 1900 (max)

-BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni in stabili di 1° fascia – quotaz. Di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media della zona

€. /mq. 1683 (min) – €. /mq. 2506 (max)

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

Vu= (valore unitario medio ponderato)

K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostanze; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K5=stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K6=appetibilità sul mercato

K1 = 1,05; K2 = 1,00; K3 = 1,05; K4 = 1,05; K5 = 0,90; K6 = 1,00 **K= 0,93**

Vu = Vm x K = €.mq. 2.100 x 0,93= €. /mq. **1.950** (Valore unitario medio ponderato)

Valore di Stima nel caso di contratto di locazione NON opponibile alla procedura. Immobile considerato "libero" da diritti di terzi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T-1	128,00 mq				
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T	12,60 mq				
	140,60 mq. tot.	€/mq. 1.950	€ 258.704,00	100,00%	
Valore di stima:					€ €. 274.170,00

Valore iniziale di stima: € 274.170,00 in cifra tonda € 274.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10	%
Costo SCIA in sanatoria; Variazione catastale; certificato agibilità.	10.000	€.

Valore finale di stima: € 236.600,00 in cifra tonda € 237.000,00

*valore finale di stima cespite considerato "libero" da diritti di terzi.
inclusi deprezzamenti.*

Valore di stima con contratto di locazione opponibile alla procedura

Il contratto di locazione risulta registrato in data 17.06.2021, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, regolarmente rinnovato per anni 4 per la scadenza del 31.05.2025. Prossima scadenza al 30.05.2029 non rinnovabile per invio comunicazione tramite R/R postale da parte del Custode Giudiziario.

Pertanto, il contratto risulterebbe opponibile alla procedura. In questo modo si avrebbe al 11.02.2026 data ipotetica di trasferimento dell'immobile, un periodo residuo di anni 3 fino alla scadenza, durante il quale, l'eventuale acquirente si troverebbe nelle condizioni di assenza di reddito derivante dall'immobile.

Pertanto, l'aggiudicatario acquisterebbe un immobile locato a canone zero fino al 30.05.2029, di fatto assimilabile ad una nuda proprietà con usufrutto a termine.

Nella specifica ipotesi, risulta necessario operare un ulteriore deprezzamento del 8% rispetto al valore finale di stima precedentemente determinato, ottenendo così:

Valore finale di stima: € 218.000,00 valore finale di stima cespite occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, inclusi deprezzamenti.

Riepilogo valori di stima

€ 274.000,00 valore iniziale di stima - esclusi i deprezzamenti;

€ 237.000,00 valore finale di stima cespite considerato "libero" da diritti di terzi. Inclusi deprezzamenti;

€ 218.000,00 valore finale di stima cespite occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, inclusi deprezzamenti.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

CONSISTENZA

Abitazione con soppalco (p. T-1 int. 1) – Sup. mq. 120

Superficie desunta dalle risultanze catastali

DATI CATASTALI (cespite pignorato oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo)

Fg. 669, p. 2902, sub. 2, cat. A/4 vani 5,5, sup. cat. mq. 128, R.C. €. 624,91 (appartamento p. T-1 int. 1)

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

-OMI Agenzia delle Entrate – listino immobiliare

Anno 2025 – I° semestre - Fascia/Zona: Suburbana/Lunghezza-Castelverde-Fosso San Giuliano (Via del Fosso dell'Osa)

Codice zona: E165 – Tipologia prevalente: abitazioni economiche – destinazione residenziale

Valori locazione: €/mq mese: min. 6,5- max. 9,0 (stato normale) abitazioni civili

-Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media

Val. Min. €. 5,97 - Val. max. €. 8,81

-Agenzie Immobiliari della zona

Val. min. €. / mese 650,00 – val. max. €. / mese 750,00

*Tenuto conto delle caratteristiche dell'abitazione pignorata riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 03.04.2025, ovvero: porzione di u.i in villino bifamigliare con accesso indipendente dotato di propria area giardinata; buono stato manutentivo, assenza di evidenti problematiche, finiture di buon livello, impianto termico autonomo e di climatizzazione con split; infissi buono stato con persiane; allaccio alla rete idrica, elettrica, fognaria, gas. In posizione periferica rispetto al centro della città e ai servizi primari. - **Area giardinata pertinenziale al p.T mq. 84** (risultanze catastali)*

Io scrivente procedo con il calcolo, considerando un valore locativo €. /mq mese, ricavato dalla comparazione dei valori di locazione OMI e del Borsino Immobiliare, e Agenzie Immobiliari della zona, maggiorato con un coefficiente K a vantaggio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite pignorato, che nel caso delle locazioni risulta maggiore rispetto a quello calcolato nel prezzo di vendita, pertanto:

$V_m = 6,3$ $K = 1,00$

$V_{mp}: (V_m \times K) = 6,3$ valore locazione €/mq mese medio ponderato)

$mq. 120 \times 6,3 = \text{€}.$ /mese **750,00**

Pertanto, il più probabile valore commerciale del canone locativo del compendio pignorato, considerando la consistenza secondo la configurazione desunta dalla pianta catastale in atti e tutte le caratteristiche concorrenti, è stato stimato in cifra tonda: €./mese 750,00

CONCLUSIONI

Il Contratto di locazione risulta registrato in data 17.06.2021, in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento. Rinnovato per la scadenza del 31.05.2025 fino al 30.05.2029.

Il presupposto affinché un contratto di locazione possa essere ritenuto "a canone vile" si verifica quando lo stesso venga stipulato con un importo del canone inferiore ad 1/3 rispetto a quello ritenuto più corretto per il mercato, oppure al prezzo risultante da precedenti locazioni (art. 2923 co. 3 C.C.)

Il Calcolo del giusto canone di locazione stimato evidenzerebbe il più probabile canone locativo di mercato pari ad €./mese 750,00 a fronte di €./mese 600,00 risultante dal contratto. Pertanto, il contratto di locazione in essere stipulato dai debitori, non risulterebbe "vile", quindi opponibile alla procedura fino alla scadenza suindicata.

A fronte della situazione evidenziata, lo scrivente esperto rimette all'Ill.mo Giudice, ogni valutazione di ordine giuridico di Sua prerogativa.

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 08.11.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di Locazione e prospetto agenzia Entrate
- ✓ N° 4 Altri allegati - Municipio VI_risposta accesso atti 15/05/2025 prot.94674
- ✓ N° 3 Altri allegati - U.O. Condoni_copia pratica n. 0/67764/0
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto mappa catastale
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Pianta catastale appartamento e elaborato planimetrico area giardinata
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento e visura area giardinata
- ✓ N° 8 Foto - Rilievo fotografico.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T-1
Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo con relativa area urbana giardinata pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villaggio Prenestino, Municipio VI, Via Balsorano n. 15. La località, posta nel quadrante est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Fosso dell'Osa, collegamento della principale tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 entrambe diramantesi dal G.R.A. Il civico n. 15 di via Balsorano è posto a livello stradale in una traversa di via del Fosso dell'Osa. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino e raggiungibile con l'automobile il Centro Commerciale Roma Est. Dal balcone del cespite pignorato é visibile e udibile il passaggio dei convogli della vicina linea ferroviaria dell'alta velocità. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra e piano primo interno soppalcato, primo e secondo piano seminterrato con accessi indipendenti. Copertura piana a doppia falda con rivestimento in tegole.

Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 1 p.T-1, risultava così distribuita: terrazzo coperto di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno e balcone a livello sul fronte posteriore. Una scala in ferro conduce al piano primo soppalcato mansardato, con una stanza a giorno e un bagno con affaccio sul fronte posteriore del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 669, Part. 2902, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4**

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 669, Part. 2902, Sub. 502, Categoria F1**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/2).



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 2902, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione e la relativa area urbana pertinenziale versavano in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo con relativa area urbana giardinata pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villaggio Prenestino, Municipio VI, Via Balsorano n. 15. La località, posta nel quadrante est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Fosso dell'Osa, collegamento della principale tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 entrambe diramantesi dal G.R.A. Il civico n. 15 di via Balsorano è posto a livello stradale in una traversa di via del Fosso dell'Osa. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino e raggiungibile con l'automobile il Centro Commerciale Roma Est. Dal balcone del cespite pignorato è visibile e udibile il passaggio dei convogli della vicina linea ferroviaria dell'alta velocità. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra e piano primo interno soppalcato, primo e secondo piano seminterrato con accessi indipendenti. Copertura piana a doppia falda con rivestimento in tegole. Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 1 p.T-1, risultava così distribuita: terrazzo coperto di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio/lavanderia, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno e balcone a livello sul fronte posteriore. Una scala in ferro conduce al piano primo soppalcato mansardato, con una stanza a giorno e un bagno con affaccio sul fronte posteriore del fabbricato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Balsorano n. 15, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	2/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 2902, Sub. 502, Categoria F1	Superficie	12,60 mq (ragguagliata) mq. 84 (catastali)
Stato conservativo:	L'area urbana pertinenziale, completamente delimitata da recinzione, composta da una parte pavimentata e una parte a prato, al momento del sopralluogo risultava in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Porzione di giardino pertinenziale all'abitazione int. 1 con cancelletto di accesso sulla via, sul quale è posto il citofono. Il giardino risulta delimitato da recinzione in muratura con soprastante ringhiera in ferro. Cancellato di ingresso anch'esso in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		