

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **544/2024** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Giuseppe LAUROPOLI**

Custode Giudiziario: *Avvocato Silvia FRIGGI*

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

ING BANK N.V. / *** + 1**



(FOTO ESTERNA - EDIFICIO DI CUI LA PORZIONE IN ESAME È PARTE -



INCARICO / CONSIDERAZIONI GENERALI	3
INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO	4
PREMESSA	5
DESCRIZIONE	5
PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567 C.P.C.	7
LOTTO UNICO	7
TITOLARITA'	7
CONFINI	7
CONSISTENZA	8
DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO	8
CRONISTORIA DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI	9
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO	10
CONTRATTI DI LOCAZIONE	10
PATTI DI RISERVATO DOMINIO	12
STATO CONSERVATIVO	12
PARTI COMUNI	12
SERVITU' / CENSO / LIVELLO / USI CIVICI	12
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	12
STATO DI OCCUPAZIONE ALLA DATA DI SOPRALLUOGO	13
ULTERIORI CONSIDERAZIONI	14
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	14
NORMATIVA URBANISTICA / CENNI SULLO SVILUPPO URBANISTICO DELLA ZONA	16
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	18
VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	19
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	19
FORMAZIONE DEL LOTTO / STIMA DELL'IMMOBILE	21
DETRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 568 CPC	25
CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE / ULTERIORI CONSIDERAZIONI	26
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	27
SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 544 / 2024 DEL R.G.E.	29
FOTO ESTERNE ED INTERNE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	30



In data 25.11.2024 il sottoscritto, Architetto Sandro Pandolfi, con studio professionale in Roma – via Canzone del Piave, 51 – email : s.pandolfi@libero.it – pec : s.pandolfi@pec.archrm.it – telefono : 06.5191336 – fax : 06.5191336 – mobile : ***** -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura n. 544/2024.

Incarico del 19.11.2024 a firma del G.E. Dott. Giuseppe LAUROPOLI, ricevuto dal sottoscritto – tramite pec – in data 22.11.2024.

In data 22.01.2025 è stato effettuato, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Silvia FRIGGI -, un tentativo di accesso all'immobile, da ritenersi negativo in quanto, pur se formalmente avvisata la parte debitrice, nessuno risultava presente o, quantomeno, nessuno (eventualmente presente) ha reso possibile l'accesso nonostante utilizzo del citofono su strada. Atteso un congruo lasso di tempo, gli ausiliari del G.E. hanno stilato un *verbale negativo* in quanto, come precedentemente riportato, impossibilitati ad accedere all'immobile pignorato.

In data 13.02.2025 – secondo tentativo di accesso – è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento e, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore, ha potuto effettuare i rilievi, anche fotografici, previsti e necessari per la definizione della relazione tecnico/estimativa come da incarico ricevuto dal Tribunale.

A tale accesso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto *Esperto Stimatore* – architetto Sandro Pandolfi - ed al *Custode Giudiziario* – avvocato Silvia Friggi -, la signora ***** (che utilizza, unitamente al proprio nucleo familiare, l'immobile oggetto di pignoramento in virtù di contratto di locazione – di seguito citato -) e la signora ***** comproprietaria dell'immobile ed eseguita unitamente al signor ***** (comproprietario dell'immobile ed anch'esso eseguito).

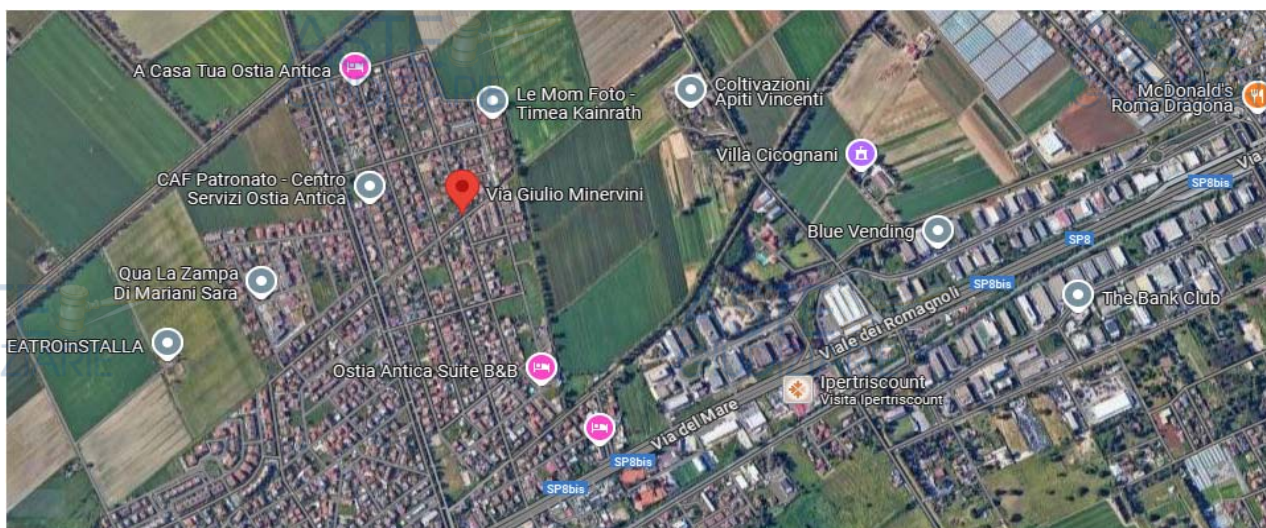
Il sopralluogo ha consentito, tra l'altro, di verificare la non conformità alla planimetria catastale presente in atti, dell'immobile oggetto di pignoramento (vedere a tale proposito il paragrafo della presente relazione relativo alla regolarità edilizio/urbanistica).

Il sottoscritto, successivamente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia / Ufficio Archivio – Roma Capitale (ex IX Dipartimento) ed all'Ufficio Condonò del Comune di Roma (USCE).

Tali richieste sono motivate dalla necessità di verificare o meno la regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

E' stato effettuato, in data 04.09.2025, anche un accesso allo sportello informativo sempre del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia / Ufficio Archivio – Roma Capitale (ex IX Dipartimento) per alcune verifiche relativamente alla problematica dell'affrancazione.

ASTE GIUDIZIARIE® INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO



Il bene oggetto di pignoramento è formato dai seguenti immobili, che costituiscono, a giudizio del sottoscritto, un Lotto Unico.

- Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/7), sito in Roma (RM) - zona *Ostia Antica* - Via Giulio Minervini, 171/173 (catastalmente "snc") - piano Seminterrato / piano Terra / piano Primo (mansardato) -.
- Posto auto scoperto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) - zona *Ostia Antica* - Via Giulio Minervini, 171/173 (catastalmente "snc") - piano Terra -.

DESCRIZIONE

VILLINO

L'immobile è parte di un fabbricato quadrifamiliare destinato a civili abitazioni elevantesi per due livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato; la copertura è a tetto con falda inclinata.

L'unità immobiliare non risulta essere, nel suo insieme, di ampia consistenza.

Le fotografie dell'appartamento oggetto di pignoramento ed allegate alla presente relazione, chiariscono ulteriormente la realtà dei luoghi.

L'appartamento, come potuto verificare in sede di accesso, a livello distributive, risulta difforme dalla planimetria catastale attualmente presente in atti ed anche dalle tavole del progetto approvato.

E' stata modificata, sostanzialmente, la distribuzione funzionale degli spazi interni, soprattutto al piano terreno (rialzato) - tali variazioni sono comunque regolarizzabili).

Attualmente l'immobile presenta la seguente distribuzione funzionale:

Piano terreno (rialzato):

- *Ingresso da patio coperto, soggiorno/pranzo con zona cucina a vista, bagno di modesta consistenza, con finestra* -. E' presente una zona a giardino praticamente tutta pavimentata.

Piano seminterrato:

- *Camera, cameretta, bagno, disimpegno* -. Non sono presenti finestre dirette verso l'esterno. Quelle presenti "affacciano" all'interno dell'intercapedine.

Piano primo (mansardato):

- *Locale mansardato con due "velux", locale bagno con una "velux"*.

L'accesso all'immobile avviene da via Minervini 171: accesso carrabile e da via Minervini 173: accesso pedonale.

Lo stato d'uso del fabbricato (quadrifamiliare), di cui l'immobile in esame è parte, è accettabile.

L'altezza interna è di circa metri 2, 80 per i locali al piano terreno (rialzato), di metri 2, 60 per i locali al piano seminterrato e di metri 2 (valori mediati) per i locali al piano primo/mansardato.

L'esposizione, verso nord, è unica e vale per l'unico affaccio di cui dispone l'immobile oggetto di pignoramento.

L'illuminazione e l'areazione naturale sono da ritenersi sufficienti per il livello al piano terra (rialzato) ed estremamente limitati per i locali al piano seminterrato e per quelli al piano primo (mansarda).

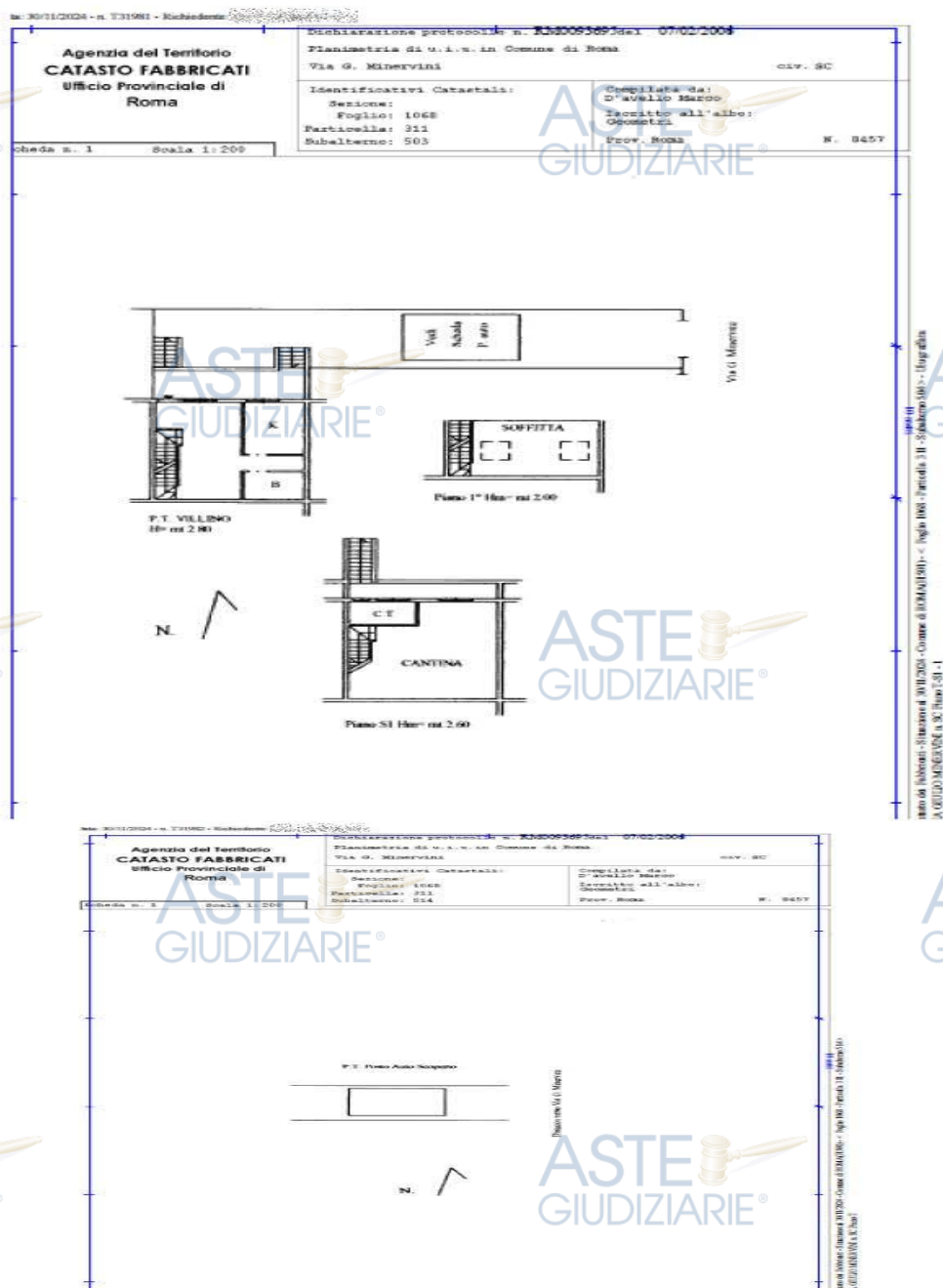
Il complesso immobiliare non risulta costituito in Condominio.

POSTO AUTO SCOPERTO

All'interno della proprietà (oggetto di pignoramento) e più precisamente nella zona destinata a giardino pavimentato, si trova (individuato solo catastalmente) uno spazio destinato a posto auto scoperto.

La consistenza è di circa mq. 15; consistenza questa idonea per poter parcheggiare una autovettura, grazie anche alla forma regolare ed alla valida accessibilità da un punto di vista carrabile del posto auto scoperto.

PLANIMETRIE CATASTALI DELLE PORZIONI IMMOBILIARI PIGNORATE



Planimetrie catastali delle unità immobiliari (appartamento / posto auto scoperto) oggetto di pignoramento, attualmente presenti in atti.

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c., comma 2, risulta completa (*completamento documentazione in data 04.09.2025*).

LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:

Il bene oggetto di pignoramento è formato dai seguenti immobili, che costituiscono, a giudizio del sottoscritto, un Lotto Unico.

- Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/7), sito in Roma (RM) - zona *Ostia Antica* - Via Giulio Minervini, 171 (catastalmente "snc") - piano S1 / T / 1°.
- Posto auto scoperto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) - zona *Ostia Antica* - Via Giulio Minervini, 173 (catastalmente "snc") - piano terra -.

TITOLARITA'

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (unità abitativa e posto auto scoperto) risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 15.01.2009 - a rogito del Notaio in Fiumicino Gianluca Russo - repertorio n. 17652 / raccolta n.3319 - Atto registrato a Roma 7 il 19.01.2009 al n. 128 - serie 1T - e trascritto il 20.01.2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 6513 (registro generale) / 2916 (registro particolare) - di:

nato a **** il ***** - CF: *****.

nata a **** il ***** - CF: *****.

Situazione degli intestati - come da vca_storica in data 30.11.2024 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	LUOGO/ DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
1		- ***** -	*****	1/2	ESECUTATO
2		**** - ***** -	*****	1/2	ESECUTATA

CONFINI

L'**appartamento** nel suo insieme confina con: subalterni 501, 509 e 505 del foglio 1068 / particella 311 del Catasto urbano del Comune di Roma, salvo se altri e/o diversi confini.

Il **posto auto scoperto** nel suo insieme confina con: corte del villino di cui sopra per quattro lati (subalterno 504), salvo se altri e/o diversi confini.



ASTE GIUDIZIARIE® CONSISTENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(VALORI ARROTONDATI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Ragguagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	Mq. 33	Mq. 36	100 %	Mq. 36	Mt. 2,80	Rialzato
LOCALE CANTINA E C.T.	Mq. 33	Mq. 36	70 %	Mq. 25	Mt. 2,60	P S1
LOCALE SOFFITTA	Mq. 22	Mq. 24	80 %	Mq. 19	Mt. 2 (media)	P 1°
PATIO COPERTO	Mq. 12	Mq. 12	50 %	Mq. 6	===	Rialzato
CORTE ESTERNA	Mq. 80	Mq. 80	15 %	Mq. 12	===	Piano T
POSTO AUTO SCOPERTO	Mq. 15	Mq. 15	70 %	Mq. 10	===	Piano T
Totale superficie convenzionale:				Mq. 108		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Mq. 108		

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta, anche, delle planimetrie catastali acquisite e verificate in sede di sopralluogo.

Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi non presenti e pertanto non valide ai fini estimativi (il complesso edilizio di cui la porzione pignorata è parte non è costituito in Condominio).

Cubatura totale fuori terra: mc. 150 (valori indicativi ed arrotondati).

Cubatura totale entro terra: mc. 95 (valori indicativi ed arrotondati).

Per la valutazione dell'immobile si è considerata la superficie lorda/commerciale ragguagliata, come da rilievo effettuato, pari, cioè, a **Mq. 108**.

DATI CATASTALI / CONSIDERZIONI IN MERITO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato
=	1068	311	503	6^	A/7	3^	Vani 4,0	MQ. 68	826,33	S1/T/1	SI
=	1068	311	504							CORTE	SI
=	1068	311	514	6^	C/6	8^	MQ 15	MQ. 15	32,54	T	NO

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di proprietà / atto di pignoramento immobiliare / certificazione notarile).

Tali dati, precedentemente indicati e che si riferiscono, all'attualità, all'identificazione catastale delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, risultano modificati nel tempo, rispetto a quanto evidenziato dall'impianto meccanografico originario.

Infatti l'attuale identificazione catastale risulta strutturarsi per variazione in data 07.02.2006 - pratica n. RM0093695 - per demolizione e ricostruzione totale -.

Non sussiste, attualmente, una completa corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e la planimetria catastale attualmente in atti.

Si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni (vedere a tale proposito il paragrafo della "regolarità edilizio/urbanistica) in funzione di modifiche interne apportate soprattutto al piano terreno (rialzato).

L'immobile è attualmente utilizzato come civile abitazione.

Per l'immobile in esame risulta comunque ripristinabile una situazione di conformità edilizio/urbanistica e di conformità catastale (vedere anche i paragrafi successivi).

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 30.11.2024).

N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	*****	*****	PROPRIETA' 500/1000 FINO AL 30.04.2003
2	*****	*****	PROPRIETA' 500/1000 FINO AL 30.04.2003
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	*****SRL	*****	PROPRIETA' 1/1 FINO AL 26.06.2006
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	*****	*****	PROPRIETA' ½ - IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ***** - FINO AL 15/01/2009
2	*****	*****	PROPRIETA' ½ - IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ***** - FINO AL 15/01/2009
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	*****	*****	PROPRIETA' ½ - FINO AD OGGI -
2	*****	*****	PROPRIETA' ½ - FINO AD OGGI -

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in posizione extraurbana di Roma, in direzione del quadrante sud della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare ed in prossimità dei centri abitati di Ostia Antica / Acilia / Ostia Lido / Fiumicino.

Sono presenti, nelle vicinanze, le necessarie strutture di servizio e commerciali che possono trovarsi, comunque, in modo completo, nei vicini centri di Ostia Lido e di Acilia.

Via Giulio Minervini è una via posta in prossimità della via Ostiense, della via del Mare e del viale dei Romagnoli, strade queste che, unitamente alla vicina via Cristoforo Colombo, consentono collegamenti sostanzialmente rapidi con la città di Roma.

Nelle vicinanze si trova la Stazione Ferroviaria di *Ostia Antica* posta sulla linea *Ostia Lido / Roma Piramide*.

Facilmente raggiungibili l'aeroporto internazionale *Leonardo da Vinci* ed il centro abitato di Fiumicino.

L'edilizia presente è riconducibile, come impianto iniziale, al 1970/1980, risulta generalmente non intensiva (villini mono-plurifamiliari) e destinata quasi esclusivamente a residenze di tipo "civile a carattere medio".

Trattasi, almeno inizialmente, di un'edilizia spontanea e disomogenea, successivamente regolarizzata mediante i "condoni edilizi" posti in essere con tempistiche successive.

Il villino in esame, distribuito su tre livelli, di cui uno seminterrato, ha accessibilità pedonale, mediante un cancello metallico su strada, dal civico 173 di via Giulio Minervini; il posto auto scoperto ha accesso carrabile dal civico 171 della medesima via.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via Ostiense.*
- *Via del Mare.*
- *Via Romagnoli.*
- *Via di Acilia.*
- *Via Cristoforo Colombo.*

Presente, ma non esattamente vicino all'immobile in esame, il servizio di trasporto pubblico.

Sufficiente in zona la possibilità di parcheggio.

Risultano esistenti nelle immediate vicinanze le normali utenze riconducibili ad una edilizia residenziale di livello medio.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Alla data del sopralluogo (13.02.2025) l'appartamento risultava di proprietà di:

- **proprietà per ½ - esecutato -**
- **proprietà per ½ - esecutata -**

È presente un "**CONTRATTO DI LOCAZIONE CON CEDOLARE SECCA**", del quale si riportano le seguenti e principali indicazioni.

La proprietà () concedono in locazione alla signora
(CF) l'immobile sito in Roma alla via Giulio Minervini, 173.

Il contratto - datato 31.12.2022 e registrato tramite servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate in data 01.02.2023 - è stipulato per la durata di anni cinque - dal 10.12.2022 al 10.12.2027 -.

Il canone annuo di locazione è convenuto in €. 600,00, da corrispondersi in dodici rate di €. 50,00 cadauna.

In data 21.02.2025, d' intesa anche con il Custode Giudiziario – Avvocato Silvia Friggi -, dato l'importo estremamente esiguo del canone locativo, il sottoscritto Esperto Stimatore ha redatto una memoria tecnica relativamente alla congruità o meno del canone locativo stabilito dal contratto di locazione precedentemente riportato.

Lo scopo della relazione tecnica era quello di verificare l'eventuale presenza di un **"canone vile"** in funzione, appunto, dell'importo di locazione pattuito, come riportato nel contratto di locazione citato.

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile – di cui all'articolo 2923 del codice civile – occorre considerare se il prezzo convenuto di locazione sia inferiore di un terzo al giusto prezzo di locazione relativamente all'immobile in esame.

Il calcolo deriva dalla verifica del valore del canone locativo medio tramite comparazione con immobili simili posti nelle vicinanze di quello pignorato e dalla verifica circa la corrispondenza del valore medio a quello di mercato.

Per l'individuazione del canone locativo da ritenersi congruo, relativamente all'immobile in esame ed oggetto di pignoramento, sono stati considerati i valori medi riportati dall' osservatorio dell' OMI e dal Borsino Immobiliare.

La media che scaturisce dai due riferimenti sopra indicati, individua, a giudizio del sottoscritto tecnico, il più probabile valore di locazione, ad oggi, dell'immobile in esame.

Sempre dal sottoscritto tecnico venne effettuata anche una verifica delle locazione di immobili simili e/o comunque comparabili, presenti in zona.

All 'importo individuato venne detratta una percentuale del 20% in funzione dell'attuale stato d'uso dell'immobile, per come verificato in occasione dell'accesso effettuato, situazione che in parte si ripercuote negativamente sui valori locativi.

Di seguito si riportano i parametri valutativi che vennero individuati e ritenuti congrui in occasione della relazione tecnica predisposta.

PARAMETRI DI LOCAZIONE (€/MQ./MESE)	VALORE INDIVIDUATO
"OSSERVATORIO OMI"	€/MQ./MESE 10,00
"BORSINO IMMOBILIARE"	€/MQ./MESE 07,91
Sommano	€/MQ./MESE 17,91
Valore mediato (€. 17,91 : 2) – VALORE ARROTONDATO -	€/MQ./MESE 9,0
IMPORTO DI LOCAZIONE / MESE (MQ. 108: €/MQ./MESE 9,0)	€. 972,00
A DETRARRE 20% PER STATO D'USO DELL'IMMOBILE	- €. 192,00
VALORE DI LOCAZIONE CONGRUO (IMPORTO ARROTONDATO)	€. / MESE 780,00

Il canone locativo/mese, ritenuto congruo per l'immobile in esame ed oggetto di pignoramento, è pari ad **€. /mese 780,00** e comunque all'interno di una variabile compresa tra €. /mese 700,00 ed €. /mese 900,00.

L'individuazione di tale valore ha tenuto conto, tra le altre considerazioni, dei seguenti parametri:

- Ubicazione nel tessuto urbano di riferimento.
- Consistenza.
- Qualità dei materiali utilizzati per la costruzione del villino
- Impiantistica presente e rispondente o meno alla normativa vigente.
- Stato d'uso complessivo dell'immobile.

L'attuale canone locativo, pari ad €. /mese 50,00, come da contratto di locazione in essere e precedentemente citato, **è da ritenersi assolutamente non congruo.**

Con gli attuali parametri di locazione, a giudizio del sottoscritto, siamo sicuramente in presenza di **"canone vile"**.

Per come potuto verificare non esistono patti di riservato dominio che possano incidere sulla valutazione dell'immobile e sul suo grado di commerciabilità.

Per quanto verificabile in occasione del sopralluogo effettuato in data 13.02.2015, la situazione sullo stato conservativo dell'immobile è la seguente.

ESTERNO: l'edificio (porzione di quadrifamiliare) di cui l'appartamento in esame, ed oggetto di pignoramento, è parte, si presenta in uno stato d'uso nel suo insieme accettabile.

INTERNO: internamente l'appartamento è, per come verificabile, in accettabile stato d'uso anche se è da rilevare la presenza di numerosi punti di umidità di risalita al livello interrato. Complessivamente, i tre livelli di cui si compone l'immobile risentono in negativo della mancanza di valide aperture (finestre) che possano rendere ariosi i vari locali e limitino al massimo la presenza di condense ed ammaloramenti vari, segno per quest'ultimi di mancanza di periodica manutenzione.

Sono da considerarsi parti comuni a tutto il fabbricato, oltre al suolo e alle strutture: i percorsi interni, le fognature, le linee principali di adduzione dei servizi.

Nello specifico il villino – oggetto di pignoramento – data la sua tipologia, non risulta avere parti in comune con altre porzioni immobiliari o comunque che siano limitative del valore e del grado di commerciabilità del villino stesso.

Non si rileva per quanto verificabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne il valore ed il grado di commerciabilità.

L'immobile in esame, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, risulta essere, nel suo insieme, in accettabile stato conservativo anche se necessiterebbe di interventi di manutenzione, soprattutto nel piano interrato e nel piano primo (mansardato) dove sono presenti tracce di umidità di vario genere e consistenza.

E' presente un'impiantistica di tipo civile con impianto di climatizzazione parziale (non funzionante per come asserito in sede di sopralluogo dalla signora ***** attuale utilizzatrice dell'immobile). L'impianto termico è autonomo.

L'immobile pignorato (porzione di quadrifamiliare) è inserito all'interno di un ambito urbano sostanzialmente definito. La costruzione è databile – indicativamente – al periodo 2004/2006.

L'immobile sviluppa due livelli fuori terra (di cui uno mansardato) oltre ad un livello interrato (destinato a locali cantina e di servizio in genere).

La struttura dell'edificio è in cemento armato e muratura mista con tamponature e tramezzature in latero/cemento e rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato. La copertura è a tetto. Solo accettabile, per quanto verificabile in sede di sopralluogo (13.02.2025) e come precedentemente detto, l'attuale stato d'uso fabbricato.

Per l'appartamento in esame, data la sua tipologia, la consistenza e le caratteristiche, non appare possibile una conversione ad altro uso, né un frazionamento in unità di diversa consistenza ed indipendenti tra di loro.

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

L'appartamento presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale ("villini" - categoria A/7) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'immobile presenta un'unica esposizione: *nord*

Gli ambienti al piano primo (mansardato) sono provvisti di *velux* per l'illuminazione e l'aerazione.

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: INTERNO

PAVIMENTAZIONI	Gres ceramico
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente ma non funzionante
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: ESTERNO

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	Legno (con grate antintrusione per gli infissi al piano terreno)
PIANI FUORI TERRA	DUE (il primo piano è mansardato)
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

STATO DI OCCUPAZIONE ALLA DATA DI SOPRALLUOGO

Alla data di sopralluogo (13.02.2025) l'immobile in esame - per quanto accertabile - risultava occupato ed utilizzato come abitazione primaria, dalla signora ***** unitamente al proprio nucleo familiare e questo in funzione del contratto di locazione con cedolare secca attualmente in essere e precedentemente citato e dettagliato.

Il sottoscritto tecnico ha acquisito – in copia – un “*contratto preliminare di compravendita*” datato 14.11.2019, a seguito del quale il signor * * * * * promette irrevocabilmente di acquistare, dalla proprietà (***** e ***** entrambi eseguiti), l’immobile oggetto di pignoramento.

In tale contratto il prezzo di acquisto è stabilito in €. 190.000,00.

Per quanto potuto verificare tale contratto, ad oggi, non ha avuto seguito e l’immobile (oggetto di pignoramento) risulta essere ancora di proprietà al 50% tra ***** e *****.

Si evidenzia in tale contratto la verifica da farsi “*presso l’Agenzia del Demanio – sede di Roma*” “relativamente alla eventuale necessità di procedere all’affrancazione del terreno sul quale è stato realizzato l’edificio (quadrifamiliare) di cui la porzione pignorata è parte.

Questo aspetto verrà trattato dal sottoscritto Esperto Stimatore nei paragrafi seguenti della presente relazione.

Visure ipotecarie – aggiornate al 22.07.2025 - sul conto di:

***** (*****) e di ***** (*****)

IMMOBILI: ROMA VIA GIULIO MINERVINI SNC

N.C.E.U.: fg. 1068, n. 311, sub. 503 e 504 graffati (A/7) e sub. 514 (C/6)

TRASCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 2916 Registro Generale 6513 Pubblico ufficiale
RUSSO GIANLUCA Repertorio 17652/3319 del 15/01/2009 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROMA (RM)

ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 2329 Registro Generale 6514 Pubblico ufficiale
RUSSO GIANLUCA Repertorio 17653/3320 del 15/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ROMA (RM)

TRASCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 48900 Registro Generale 64383 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 19714 del 08/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA (RM).

Ispezione per immobili CU fg. 1068, n. 311, sub. 503, 504, 514:

A)- Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/05/2003 - Registro Particolare 29102 Registro Generale 44046 Pubblico ufficiale MANZELLA DOTT.SSA MARINA Repertorio 132183/9574 del 30/04/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Accettata con riserva - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26090 del 2003 .

B)- ISCRIZIONE del 10/05/2005 - Registro Particolare 17021 Registro Generale 58169 Pubblico ufficiale FORLINI MASSIMO Repertorio 42583 del 06/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5987 del 27/01/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 5988 del 27/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 5989 del 27/01/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4. Comunicazione n. 4020 del 25/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 26/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

5. Comunicazione n. 11238 del 15/07/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 02/08/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

6. Comunicazione n. 12245 del 31/07/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/01/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

TRASCRIZIONE del 19/07/2006 - Registro Particolare 56809 Registro Generale 95897 Pubblico ufficiale FORLINI MASSIMO Repertorio 43657/11025 del 26/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

ANNOTAZIONE del 27/01/2007 - Registro Particolare 5989 Registro Generale 15168 Pubblico ufficiale FORLINI MASSIMO Repertorio 43638 del 21/06/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 17021 del 2005.

TRASCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 2916 Registro Generale 6513 Pubblico ufficiale RUSSO GIANLUCA Repertorio 17652/3319 del 15/01/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 2329 Registro Generale 6514 Pubblico ufficiale RUSSO GIANLUCA Repertorio 17653/3320 del 15/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

TRASCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 48900 Registro Generale 64383 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 19714 del 08/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da verifiche effettuate, le porzioni immobiliari in esame ed oggetto di pignoramento secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricadono in:

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

ZONA "O" – Denominazione: Zona O - **Piano Particolareggiato 40** – Saline – Municipio X -.

Tale Zona O/40 risulta regolata – in sintesi – dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG** – ambiti a pianificazione particolareggiata e definita -, che di seguito si riporta nei punti essenziali.

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

Si riscontra la presenza di un "Atto d'Obbligo" a rogito del Notaio in Roma Paolo Salaris – in data 12.02.2004 – repertorio n. 10618 / raccolta n. 7734 – Atto trascritto in data 20.02.2004 – nn. 10415 / 16054 -.

In sintesi, con tale Atto d'Obbligo, viene vincolata la destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato e piano servizi ed il mantenimento a giorno del portico al piano rialzato; viene altresì vincolata la zona destinata a parcheggio a giardino e viene stabilita la necessità di piantumazione di n. 5 essenze arboree di alto fusto.

Si riportano di seguito i principali riferimenti urbanistici presenti alla data di presentazione del progetto edilizio:

1	ZONA DI PRG	"O"
2	PIANO PARTICOLAREGGIATO	N. 40 – SALINE -
3	INDICE DI FABBRICABILITA'	0,65
4	SUPERFICIE DEL LOTTO DI TERRENO	MQ. 1.239,06
5	VOLUME EDIFICABILE	MC. 805,39
6	VOLUME EDIFICABILE DA PROGETTO	MC. 805,14
7	SUPERFICIE DEL PIANO RIALZATO	MQ. 268,38
8	TOTALE ALBERATURE DA METTERE A DIMORA	N. 5



La zona, paludosa e malarica, venne bonificata verso la fine del 1800.

Il ricordo della bonifica è ancora vivo nei nomi delle strade (via dei Romagnoli / piazza dei Ravennati). Furono creati i canali oggi noti come Dragoncello, della Lingua e di Pantanello (Casal Palocco/Infernetto) che si collegavano al canale principale detto "dei Pescatori").

Nel 1889 si avviarono le idrovore che in meno di due settimane prosciugarono più di 1.500 ettari di palude. Dopo questa prima canalizzazione si procedette alla canalizzazione secondaria. In via del Fosso di Dragoncello è ancora visibile il vecchio impianto per le idrovore.

La nascita del centro abitato dell'odierna Ostia Antica avvenne durante il regime fascista, intenzionato ad estendere la città di Roma fino al mar Tirreno.

Il quartiere fu pianificato e parzialmente realizzato secondo gli allora vigenti criteri urbanistici ed i temi stilistici propri del razionalismo italiano.

Negli anni '70 ed '80 la forte espansione della città di Roma portò all'occupazione del suolo che divideva il Lido di Roma dal nucleo urbano principale con insediamenti di abitazioni unifamiliari che vanno ad attenuare il pesante isolamento di quelle frazioni o borgate sparse sul territorio da tempo.

A partire dalla fine degli anni '60 Ostia e tutto l'entroterra ebbero un veloce ma disomogeneo ed episodico sviluppo edilizio/urbanistico.

Si definirono, ampliandone la consistenza, le località (alcune nate inizialmente come "borgate") di Acilia, Casal Bernocchi, Casal Palocco, Castel Fusano, Castel Porziano, Centro Giano, Dragona, **Ostia Antica**, San Giorgio di Acilia, Villaggio San Francesco, Saline, Stagni, Longarina, Madonnetta e, nel tempo, altri insediamenti urbani.

La conformazione urbanistica del territorio è caratterizzata prevalentemente da strutture abitative mono - plurifamiliari di massimo due/tre piani, realizzate su frammentarie aree private (da 800 a circa 2.000 mq.) frutto di lottizzazioni da cui deriva anche il tessuto viario del quartiere articolato per lo più in brevi tratti di strade chiuse a partire dalle preesistenti strade interpoderali delle aree agricole bonificate.

La costruzione dell'immobile, unitamente a maggior consistenza, può indicarsi avvenuta nell'arco di tempo compreso tra il 2004 ed il 2006 circa.

La Società proprietaria del terreno e costruttrice dei villini (quadrifamiliare) di cui la porzione in esame è parte, è la *****SRL – C.F. ***** –

Precedenti manufatti presenti nel lotto di terreno vennero sanati – concessione edilizia in sanatoria n. 64699 del 28.10.1997 -.

In data 28.04.2004 il Comune di Roma ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 466 – protocollo n. 25874 -.

I manufatti preesistenti, da ritenersi fatiscenti, vennero demoliti prima della costruzione dell'attuale quadrifamiliare.

In data 12.02.2004 con atto a rogito del Notaio Paolo Salaris – repertorio n. 10618 / raccolta 7734 – è stato predisposto un atto d'obbligo che vincola, il lotto di terreno, nella destinazione d'uso prevista dal progetto del piano seminterrato e del piano servizi (primo livello / mansardato), prevede il mantenimento a giorno del portico al piano rialzato ed obbliga la destinazione d'uso prevista dal permesso di costruire del parcheggio, del giardino e delle nuove alberature (da piantumare).

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; **non risulta, pertanto, finanziato con risorse pubbliche.**

Il villino presenta – rispetto alla planimetria catastale presente in atti – una diversa distribuzione degli spazi interni che non risulta regolarizzata.

Le modifiche più rilevanti sono al piano terreno (rialzato).

Da progetto, a questo livello, era prevista la presenza del locale cucina e del locale bagno, in realtà questi due ambienti sono stati eliminati ed è stato realizzato un unico locale soggiorno/pranzo con zona cucina oltre ad un modesto locale w.c..

La presentazione di una CILA in Sanatoria o di una SCIA in Sanatoria oltre alla successiva presentazione del DOCFA consentirebbe la regolarizzazione di quanto realizzato in difformità dei titoli autorizzativi rilasciati.

Il costo per tale regolarizzazione può indicarsi in circa €. 5.000,00 ed è da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Tale importo verrà detratto dal valore commerciale attribuibile all'appartamento pignorato (vedere "stima dell'immobile").

In base a quanto sopra riportato, per la regolarizzazione edilizio/urbanistico/catastale del villino oggetto di pignoramento è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria o, eventualmente, di una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne e, successivamente, la presentazione di un DOCFA di regolarizzazione catastale.

Il costo per tale regolarizzazione può indicarsi in circa €. 5.000,00 ed è da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Tale importo verrà detratto dal valore commerciale attribuibile all'appartamento pignorato (vedere "stima dell'immobile").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

In sede di sopralluogo sono state richieste le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità dei seguenti impianti.

Quanto richiesto non è stato fornito al sottoscritto tecnico.

Vedere tabella seguente.

TIPOLOGIA DI IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
CERTIFICATO ENERGETICO / APE	CERTIFICAZIONE NON FORNITA
CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO	CERTIFICAZIONE NON FORNITA
CONFORMITA' IMPIANTO TERMICO	CERTIFICAZIONE NON FORNITA
CONFORMITA' IMPIANTO IDRICO	CERTIFICAZIONE NON FORNITA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A quanto dichiarato in sede di sopralluogo, il complesso edilizio, all'interno del quale trovasi l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in Condominio.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

NULLA DA SEGNALARE

FORMAZIONE DEL LOTTO / STIMA DELL'IMMOBILE

Trattasi di LOTTO UNICO.

L'immobile in esame non è suddivisibile in unità di minore consistenza ed indipendenti tra di loro.

Il sottoscritto tecnico ha ritenuto opportuno procedere, pertanto, alla formazione di un **lotto unico**, così costituito:

Villino per civile abitazione ubicato in Roma – località “Ostia Antica” – via Giulio Minervini, 171/173 – Piano S1/T (rialzato)/1° (livello mansardato).

L'immobile è parte di una quadrifamiliare elevantesi per due livelli fuori terra oltre ad un livello interrato. La porzione in esame (oggetto di pignoramento) è destinata a civile abitazione.

L'immobile in esame è così composto:

Piano S1: camera, cameretta, w.c., disimpegno, zona intercapedine.

Piano Terreno (rialzato): ampio locale destinato a soggiorno/pranzo e zona cucina, w.c.; giardino pavimentato e posto auto scoperto interno alla zona giardino.

Piano 1° (mansardato): camera, w.c..

L'appartamento, alla data di sopralluogo, era utilizzato, in virtù di contratto di locazione con cedolare secca, dalla signora *****, che lo occupa come abitazione primaria unitamente al proprio nucleo familiare.

Da evidenziare, nel livello interrato e mansardato del villino, la presenza di ammaloramenti vari e di umidità di risalita che limitano, allo stato attuale, il valore commerciale ed il grado di commerciabilità del villino stesso.

L'immobile presenta, praticamente, un'unica esposizione: nord.

Gli ambienti al piano primo (mansardato) sono provvisti di *velux* per l'illuminazione e l'aerazione.

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

PAVIMENTAZIONI	Gres ceramico
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente ma non funzionante
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	Legno (con grate antintrusione per gli infissi al piano terreno)
PIANI FUORI TERRA	DUE (il primo piano è mansardato)
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

L'unità immobiliare, da un punto di vista catastale, è così identificata:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato	
=	1068	311	503	6^	A/7	3^	Vani 4,0	MQ. 68	826,33	S1/T/1	SI	
=	1068	311	504							CORTE	SI	
=	1068	311	514	6^	C/6	8^	MQ 15	MQ. 15	32,54	T	NO	

Il villino per civile abitazione – in esame ed oggetto di pignoramento- , posto al piano S1/T/P1° si trova in Roma – località *Ostia Antica/Castello/Saline* - Via Giulio Minervini, 171/173 – non può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico ma necessita della presentazione di una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e/o di una SCIA in sanatoria e di un successivo DOCFA di regolarizzazione catastale.

Il costo per tale regolarizzazione può indicarsi in circa **€. 5.000,00** ed è da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Tale importo verrà detratto dal valore commerciale attribuibile all'immobile pignorato (vedere "stima dell'immobile").

Grado di commerciabilità: normale.

Valore di stima del bene: **€. 170.000,00** al netto della detrazione ai sensi dell'articolo 568 cpc.

STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, considerando anche quanto in precedenza riportato, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "**sintetico/comparativo**", da ritenersi il metodo generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie simili a quella oggetto della presente perizia tecnica.

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto l'immobile in esame potrebbe essere locato (come in effetti lo è all'attualità), producendo, quindi una "**redditività**".

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

A tale importo verrà portato in detrazione il costo, ritenuto sostanzialmente congruo, di **€. 5.000,00** per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto formalmente depositato in catasto (*diversa distribuzione degli spazi interni*) ed indicato nei titoli progettuali approvati dal Comune di Roma.

L'importo indicato per la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere, comunque, supportato da preventivi e/o offerte relativamente a quanto da predisporre per la regolarizzazione stessa.

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

CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano di riferimento	<i>Discreta</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>In corso di definizione</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Complete ma nelle vicinanze</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Discreta</i>
Stato d'uso esterno	<i>Complessivamente accettabile</i>
Stato d'uso interno.	<i>Complessivamente appena accettabile</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori	<i>Non possibile</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale</i>
Grado di fungibilità	<i>Limitato</i>
Tempistiche di vendita	<i>Medio/Lunghe (5 / 8 mesi circa)</i>

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

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, nella stessa via e/o nelle vicinanze all'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati, per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	BOX	SITI
1	VIA GIUSEPPE FIORELLI	259.000,00	135	1.900,00	S1/T/1°	1	=	IMM.RE.IT
2	VIA QUIRINO GIGLIOLI	249.000,00	210	1.200,00	S1/T/1°	1	=	IMM.RE.IT
3	VIA FELICE CARONNI	198.000,00	70	2.800,00	T	1	=	IMM.RE.IT
4	VIA G. CONESTABILE	289.000,00	140	2.000,00	T	1	=	NESTORIA
5	VIA GIULIO MINERVINI	320.000,00	200	1.600,00	S1/T/1°	1	=	NESTORIA
6	VIA BARTOLOMEO NOGARA	230.000,00	110	2.100,00	S1/T/1°	1	=	NESTORIA

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	1.900,00
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di circa un 5%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

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

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

INDICATORI O.M.I.

2° semestre del 2024 (ultimo dato disponibile) -.

- **Provincia:** ROMA / **Comune:** ROMA
- **Fascia/zona:** Suburbana - OSTIA ANTICA / VIA DEL CASTELLO -.
- **Codice zona:** E / 32 - Microzona catastale: 234.
- **Tipologia prevalente:** Ville e Villini.
- **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
VILLE E VILLINI	Normale	1.800	2.700	L	8,8 - 12,5

VALORE MEDIO (€/MQ.)	2.250,00
----------------------	-----------------

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2025)

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
VILLE E VILLINI	1.485	1.879	2.272

VALORE MEDIO (€./MQ.)	1.879,00
-----------------------	----------

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO

VALORE DA INDICAZIONI DAI SITI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO	1.900,00
VALORE DA O.M.I.	2.250,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	1.879,00
VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)	2.000,00

Il valore commerciale (€./mq.), ritenuto congruo relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione di piano, dell'esposizione, delle considerazioni in precedenza formulate e del grado di commerciabilità, è pari ad **€./mq. 2.000,00**; importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località Ostia Antica/Castello/Saline), per immobili con caratteristiche tecnico/costruttive simili.

Per il mercato immobiliare di riferimento, si intravedono dei cenni di recupero e ripresa. Comunque un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere, per l'immobile in esame, un effetto di diminuzione del prezzo.
 Grado di commerciabilità: **normale**
 Tempistiche di vendita: **medio/lunghe** (5 / 8 mesi circa).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE - CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" adottato (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (consistenza ragguagliata)	Valore unitario (€./mq.)	Valore complessivo
VILLINO Piano S1 / Terra/ 1°	108	2.000,00	216.000,00
		Totale (valore arrotondato)	215.000,00

CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"

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

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI, dal Borsino Immobiliare e da immobili offerti in locazione, sostanzialmente paragonabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con l'immobile in esame, individuati nei siti immobiliari di riferimento.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di quanto verificato.

N.	UBICAZIONE	€/mese	MQ.	€/MQ. / MESE	PIANO	WC	TIPOLOGIA	SITI
1	VIA G.B. PEDRANA	720,00	50	14,4	T	1	BILOCALE	IMM.RE.IT
2	VIA DEL CASTELLO	795,00	75	10,6	Rialzato	1	BILOCALE	IMM.RE.IT
3	VIA EMILIANO SARTI	650,00	55	11,8	T	1	BILOCALE	IMM.RE.IT
4	VIA DI PLANA BELLA	850,00	95	8,94	1°/2°	2	TRILOCALE	IDEALISTA
5	VIA DELLA COLONIA	900,00	90	10,0	T/1°	1	TRILOCALE	IDEALISTA
6	VIALE DEI ROMAGNOLI	75,00	75	10,0	1°	1	BILOCALE	IDEALISTA

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/ MESE)	780,00
VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MQ. / MESE)	10,95

INDICATORI OMI

Gli indicatori OMI (2° semestre del 2024) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individuano i seguenti parametri economici (valori €/mq. /mese arrotondati).

VILLE / VILLINI: da €/mq. /mese **8,80** ad €/mq. /mese **12,50**.

VALORE MEDIO (€/MQ./MESE) - VILLE / VILLINI	10,65
---	--------------

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2025)

Il "Borsino Immobiliare" (anno 2025) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individua i seguenti parametri economici (valori €/mq. /mese).

TIPOLOGIA	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
VILLE / VILLINI	6,42	8,15	9,87

VALORE MEDIO (€/MQ.) - VILLE / VILLINI -	8,15
--	-------------

VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I TRE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	VILLINI VALORE MEDIO (€/MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO – MCA -	10,95
INDICATORI O.M.I.	10,65
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	8,15
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	7,40

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

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €. /mq. /mese: €. 7,40 (ritenuto congruo).
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 108.
- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. **800,00** (mq. 108 x €. /mq. /mese 7,40).
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 9.600,00 (€. 800,00 x 12 mesi).
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo: €. 9.600,00 - 5 % : 0,05 = €. **180.000,00**.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 215.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 180.000,00
<i>Sommano (valore arrotondato)</i>	€. 395.000,00
<i>Valore commerciale mediato (€. 395.000,00 : 2)</i>	€. 197.500,00
<i>A detrarre importo per regolarizzare la diversa distribuzione interna</i>	€. 5.000,00
<i>Valore commerciale</i>	€. 192.500,00
VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)	€. 190.000,00

DETRAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 568 DEL C.P.C.

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 % (importo in valore arrotondato) = €. **170.000,00** (€. 190.000,00 - 10 %).

L'immobile oggetto di pignoramento, unitamente a maggiore consistenza, ricade all'interno del **Piano di Zona O - di PRG - Piano Particolareggiato 40 - Le Saline -**.

In funzione di quanto sopra ed in relazione alla verifica di ulteriore documentazione tecnica presso lo "Sportello visure/informazioni" degli uffici del *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Urbanistica* (già IX Dipartimento del Comune di Roma), si ritiene utile e necessario riportare le seguenti considerazioni ad integrazione di quanto in merito già evidenziato precedentemente.

L'immobile, di cui la porzione in esame è parte, è inserito all'interno di un Piano Particolareggiato.

In relazione a quanto presente nel contratto preliminare in precedenza citato (vedere "ulteriori considerazioni" a pagina 14 della presente relazione), contratto inserito comunque tra gli allegati della presente relazione e dall'analisi della documentazione acquisita e visionata e dagli esiti dell'accesso alla sala "visure/informazioni" del *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Urbanistica* (già IX Dipartimento del Comune di Roma), si ritiene di poter escludere la necessità di affrancazione dell'immobile oggetto di pignoramento per poterlo inserire a libera vendita nel mercato immobiliare di riferimento.

Catastalmente l'intera proprietà è sempre appartenuta a persone fisiche, inoltre la Società costruttrice del complesso immobiliare (***** SRL) ha acquisito in forma gratuita l'area del Piano Particolareggiato sulla quale ha realizzato il proprio programma edilizio.

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere alienato sul libero mercato immobiliare.

La verifica della documentazione acquisita non ha evidenziato la presenza di vincoli urbanistici. Solo per completezza di informazioni si precisa che **l'affrancazione** sostanzialmente è la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione *eventualmente* esistente all'interno di un PdiZ.

Si ribadisce ulteriormente che quanto sopra è stato riportato in via prudenziale, dal momento che la documentazione acquisita e visionata non evidenzia la necessità di porre in atto l'affrancazione dell'immobile; affrancazione che comunque può sempre predisporre nel caso di necessità.

I costi eventuali sono interamente a carico dell'aggiudicatario e rientrano comunque all'interno del deprezzamento del 10% previsto ai sensi dell'articolo 568 del CPC.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

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

Inoltre, saranno a totale carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale dell'immobile.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico

Bene N° 1 – Villino (porzione di quadrifamiliare, per civile abitazione in Roma – località “Ostia Antica” – via Giulio Minervini, 171/173 - piano S1/T/1° – quadrante urbano: *extraurbano*.

L'appartamento – oggetto di pignoramento -, da un punto di vista funzionale, risulta così distribuito:

Piano S1: camera, cameretta, w.c., disimpegno, zona intercapedine.

Piano Terreno (rialzato): ampio locale destinato a soggiorno/pranzo e zona cucina, w.c.; giardino pavimentato e posto auto scoperto interno alla zona giardino.

Piano 1° (mansardato): camera, w.c..

L'appartamento, alla data di sopralluogo, era utilizzato, in virtù di contratto di locazione con cedolare secca, dalla signora *****, che lo occupa come abitazione primaria unitamente al proprio nucleo familiare.

L'appartamento in esame, data la sua tipologia e la distribuzione degli spazi non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico, un “**Lotto Unico**”.

L'immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale (“*Ville/Villini*” - categoria A/7) sostanzialmente *in linea* con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'unità immobiliare in esame, per quanto verificabile in occasione del sopralluogo effettuato, risulta essere complessivamente in accettabile stato conservativo, necessita comunque di interventi di manutenzione generali per eliminare la presenza di infiltrazioni d'acqua per risalita che sono presenti soprattutto nel livello interrato e nel livello mansardato.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare (anche se la limitata consistenza si ripercuote negativamente sulla funzionalità e fruibilità degli spazi stessi).

L'illuminazione naturale, a causa di un' unica esposizione (nord) risulta solo appena accettabile.

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

PAVIMENTAZIONI	Gres ceramico
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente ma non funzionante
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	Legno (con grate antintrusione per gli infissi al piano terreno)
PIANI FUORI TERRA	DUE (il primo piano è mansardato)
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

L'unità immobiliare, da un punto di vista catastale, è così attualmente identificata:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato
=	1068	311	503	6^	A/7	3^	Vani 4,0	MQ. 68	826,33	S1/T/1	SI
=	1068	311	504							CORTE	SI
=	1068	311	514	6^	C/6	8^	MQ 15	MQ. 15	32,54	T	NO

L'**appartamento** nel suo insieme confina con: subalterni 501, 509 e 505 del foglio 1068 / particella 311 del Catasto urbano del Comune di Roma, salvo se altri e/o diversi confini.

Il **posto auto scoperto** nel suo insieme confina con: corte del villino di cui sopra per quattro lati, salvo se altri e/o diversi confini.

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

Il villino per civile abitazione - in esame ed oggetto di pignoramento- , posto al piano S1/T/P1° si trova in Roma - località *Ostia Antica/Castello/Saline* - Via Giulio Minervini, 171/173 - non può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico ma necessita della presentazione di una CILA in sanatoria e/o di una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e/o di una SCIA in sanatoria e di un successivo DOCFA di regolarizzazione catastale.

Il costo per tale regolarizzazione può indicarsi in circa **€. 5.000,00** ed è da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Tale importo verrà detratto dal valore commerciale attribuibile all'immobile pignorato (vedere "stima dell'immobile").

Grado di commerciabilità: normale.

Valore di stima del bene: **€. 170.000,00** al netto della detrazione ai sensi dell'articolo 568 cpc.

Da verifiche effettuate, le porzioni immobiliari in esame ed oggetto di pignoramento secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricadono in:

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

ZONA "O" - Denominazione: Zona O - **Piano Particolareggiato 40** - Saline - Municipio X -.

Tale Zona O/40 risulta regolata - in sintesi - dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG** - ambiti a pianificazione particolareggiata e definita.

Non sono state fornite le attestazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

SCHEMA RIASSUNTIVO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 544 / 2024 R.G.E.

Lotto Unico

Bene Unico - Appartamento			
Ubicazione:	Roma – Ostia Antica - via Giulio Minervini, 171 / 173 --		
Diritto reale:	100% (50% ***** / 50% *****)	Quota	Intera proprietà
Tipologia immobile:	Villino per civile abitazione su tre livelli (uno interrato) Identificato al Catasto Fabbricati – Fg1068, Part. 311, Sub.ni 503 / 504 / 514 A7/C6	Superficie	Mq. 108 (superficie ragguagliata)
Stato conservativo:	Il villino si presenta nel complesso in accettabili condizioni sia esternamente che internamente.		
Descrizione:	<p>Il villino si trova in comune di Roma – località Ostia Antica - via Giulio Minervini, 171/173 – piano S1 / T /1° - . E' parte di una quadrifamiliare.</p> <p>È così composto:</p> <p><i>Piano S1:</i> camera, cameretta, w.c., disimpegno, zona intercapedine.</p> <p><i>Piano Terreno (rialzato):</i> ampio locale destinato a soggiorno/pranzo e zona cucina, w.c.; giardino pavimentato e posto auto scoperto interno alla zona giardino.</p> <p><i>Piano 1° (mansardato):</i> camera, w.c..</p> <p>L'appartamento, alla data di sopralluogo, era utilizzato, in virtù di contratto di locazione con cedolare secca, dalla signora ***** , che lo occupa come abitazione primaria unitamente al proprio nucleo familiare.</p> <p>Da evidenziare, nel livello interrato e mansardato del villino, la presenza di ammaloramenti vari e di umidità di risalita che limitano, allo stato attuale, il valore commerciale ed il grado di commerciabilità del villino stesso.</p> <p>L'immobile presenta, praticamente, un'unica esposizione: nord.</p> <p>Gli ambienti al piano primo (mansardato) sono provvisti di <i>velux</i> per l'illuminazione e l'areazione.</p> <p>Pavimentazione in gres ceramico, pareti tinteggiate, infissi in legno , impiantistica di tipo civile – impianto termoa autonomo.</p> <p>L'esposizione è unica: nord.</p> <p>L'immobile è intestato al 50% ciascuno, ai due esegutati (***** / *****).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (che si compone di n. 38 pagine) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Resta a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti dal GE.

Roma, 08.09.2025

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



FOTO ESTERNE ED INTERNE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIE ESTERNE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



