



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 703/2022

G.E. cons.re dott. Romolo CIUFOLINI

Contro:

Promossa da: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Custode: avv. Luciana FORTE

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 14/10/2024 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;





- 3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);





- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.”



L'immobile oggetto del pignoramento è un **appartamento con piccola corte esclusiva**, facente parte di un edificio condominiale a destinazione residenziale, ubicato in:

- Comune: Roma Capitale
- Quartiere: Quartiere XXIII Alessandrino – Municipio V (ex VII)
- Indirizzo: via delle Rose, 25/C
- Piano terreno
- Interno n. 2



foto 1 - ingresso al Condominio



foto 2 – portone di ingresso

La palazzina condominiale di appartenenza ha accesso pedonale dalla via dei Fiori e dispone di un'area cortilizia comune il cui ingresso è munito di cancello pedonale, dove esiste una pulsantiera citofonica (v. foto 3) e dove compare la scritta del civico n. 25/C – v. foto 1); da tale area scoperta comune si accede al portone di ingresso all'edificio residenziale (v. foto 2 e 4) la cui costruzione è stata presumibilmente ultimata nei primi anni '60 dello scorso secolo (v. all. [4/b] e foto n 1 e 3), consiste di 6 appartamenti distribuiti in 4 piani fuori terra.



foto 3 – pulsantiera citofonica



foto 4 – portone di ingresso



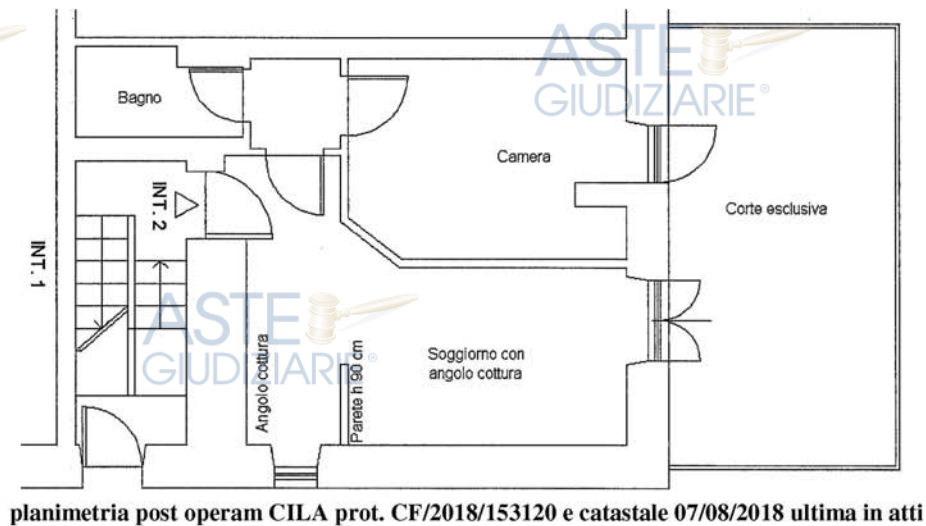
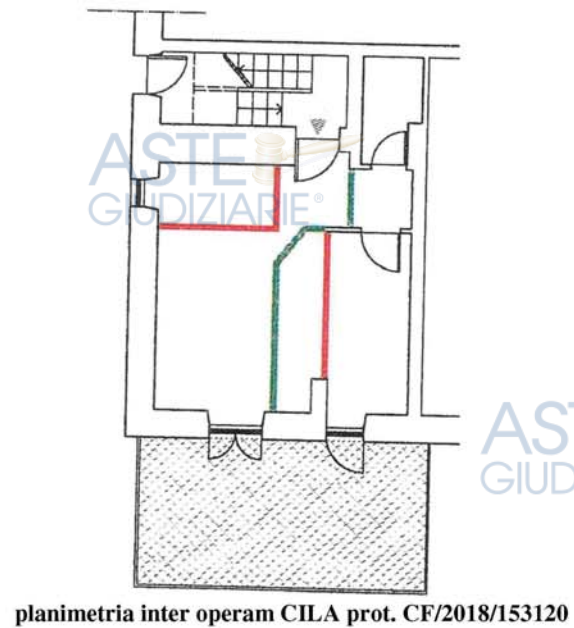
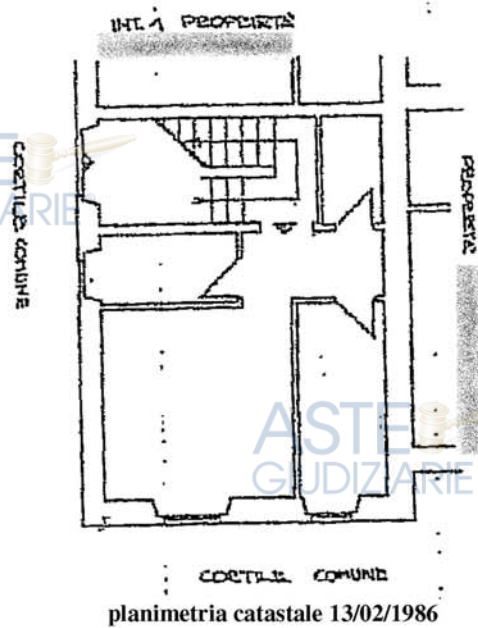
foto 5 – portoncino appartamento int.2



foto 6 – angolo cottura adiacente portoncino

L'edificio è stato realizzato in cemento armato, con prospetti rivestiti prevalentemente in intonaco civile tinteggiato, con superfici balconate su alcuni affacci (v. foto 3) e con coperture prevalentemente piane.

L'appartamento pignorato, contraddistinto con l'int. 2, è posto a quota rialzata di circa 35 cm. rispetto alla quota del portone di ingresso (v. foto 5) ed è planimetricamente rappresentato come segue:



L'appartamento pignorato all'attualità si trova nella configurazione planimetrica sopra riportata, **conforme** alla rappresentazione planimetrica catastale presente in atti ed a sua volta conforme alla planimetria post operam contenuta nella CILA prot. n. CF/2018/153120 - Mun. V (ex VII).

Tale CILA (v. allegato [5]) ha legittimato le opere interne modificative dell'immobile, così come precedentemente realizzato con licenza n. 1694 rilasciata il 13/09/1949 (v. allegato [4]).

L'appartamento in questione, catastalmente individuato al foglio 950, particella 385, subalterno 504, Zona Censuaria 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 449,32 del Comune di Roma Capitale (v. all. [3]), risulta composto da vano di ingresso costituente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto singola, bagno cieco e corte esclusiva scoperta; il tutto confinante con appartamento interno 1, vano scale, distacco su corte condominiale, salvo altri.

Tenuto conto di una superficie coperta lorda di circa 38 mq. e di una superficie scoperta lorda di circa 18 mq. (la corte esclusiva), la consistenza dell'appartamento è di mq. $(38 + 18 \times \frac{1}{4}) = 42,5$ **mq. commerciali**, del tutto prossimi alla consistenza catastale di 39 mq. coperti e di ulteriori 5 mq. equivalenti scoperti (v. all. [3]).

La visione dell'immobile dall'esterno e dall'interno, nel corso del sopralluogo tenuto in data 12/12/2024, ha consentito di accertare i seguenti elementi, con riferimento anche alle fotografie allegate:

lo stato manutentivo scadente del corpo di fabbrica costituente il fabbricato condominiale di appartenenza, con particolare riguardo ai prospetti ed al vano scale (v. foto 1, 2, 4);

le dimensioni estremamente ridotte dei vani costituenti l'appartamento, fatto oggetto di ristrutturazione interna a cura della dante causa dell'attuale proprietario eseguito, mediante CILA prot. CF/2018/153120 (v. all. [5]);

in particolare l'unica camera da letto, avente superficie di circa 9,50 mq. netti, è appena sufficiente come camera da letto singola, del tutto inadatta ad ospitare un nucleo familiare (v. foto);

l'esposizione dell'appartamento su un unico prospetto, rivolto ad Ovest, con una modesta aerazione e luminosità, trovandosi al piano terreno;

lo stato di conservazione e manutenzione scadente delle finiture interne

dell'appartamento (pitture, pavimenti rivestimenti ed impianti);



foto 7 – a.c., porta di ingresso e disimpegno



foto 8 – a.c., porta di ingresso e disimpegno



foto 9 – vano soggiorno



foto 10 – pareti e soffitto del soggiorno danneggiati



foto 11 – vano letto singolo



foto 12 – bagno cieco



foto 13 – rivestimento del bagno danneggiato



foto 14 – condensa a parete nel bagno cieco



foto 15 – condensa a soffitto cucina e cavi elettrici a vista foto 16 – contatore e quadro elettrico con cavo a vista

i pavimenti sono in grès ceramico di scarsa qualità in tutti gli ambienti, i rivestimenti delle pareti in ceramica hanno altezza di circa 160 cm. sulla parete dell'angolo cottura e di circa 200 cm. nel bagno (v. foto 6 e 12);

il soggiorno e la camera da letto hanno affaccio ed accesso alla corte esclusiva per il tramite delle rispettive porte finestrate (v. foto 9 e 11);

l'angolo cottura ubicato nel soggiorno è interessato da cavi elettrici a vista e privi di idonea protezione, nonché dal misuratore di corrente e dal quadro elettrico (v. foto 15 e 16);

sono manifesti diffusi fenomeni di condensa dovuta a ponti termici sui soffitti e sulle pareti di tutti gli ambienti (v. foto 9, 10, 11, 14 e 15);

gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro camera (v. foto 17), con persiane in acciaio verniciato (v. foto 17 e 18) di cui quella dalla camera da letto tanto deteriorata da non risultare apribile;

il portoncino di ingresso non è di tipo blindato (v. foto 5 e 7);

il bagno cieco risulta completo quanto ad elementi sanitari, con doccia; i rivestimenti ceramici sono in parte deteriorati (v. foto 12, 13 e 14);

l'impianto elettrico, di cui non è stata fornita né la dichiarazione di conformità né di rispondenza alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione, per quanto scritto precedentemente non è a norma;



foto 17 – infissi esterni del soggiorno



foto 18 – persiana in ferro della camera da letto deteriorata

- l'impianto di riscaldamento è autonomo, servito da una caldaia marca Ferroli che produce anche acqua calda sanitaria (v. foto 19 e 20) alimentata a gas, della quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della sua installazione (presumibilmente intorno all'anno 2018);
- la corte esclusiva, di forma rettangolare in pianta, risulta pavimentata e delimitata da muretti bassi e cancellate in ferro su due lati, da un locale accessorio di altra proprietà sul terzo lato (v. foto 21 e 22).



foto 19 – box caldaia nella corte esclusiva



foto 20 – caldaia a gas marca Ferrol



foto 21 – corte esclusiva



foto 22 – corte esclusiva

In definitiva, si ritiene di poter valutare nel complesso l'appartamento pignorato in **condizioni manutentive scadenti**.

Le **carature millesimali** dell'immobile pignorato consistono in (v. allegato [6]):

94,00 millesimi di proprietà generale – Tabella “A”

per quanto acquisito dall'attuale Amministrazione del Condominio.

Tale caratura risulta lievemente differente da quella attribuita con atto Silvestroni del 01/04/1987 (v. all. [7]) in cui all'appartamento int. 2 vennero attribuiti **93,82 mm. di proprietà e 103,40 mm. per spese di manutenzione**.

Le spese condominiali ordinarie di competenza dell'appartamento int. 2 ammontano ad un importo annuale prossimo ad € 400,00 circa, comprensivi dei consumi idrici.

L'estratto conto dell'appartamento pignorato presenta un **debito complessivo di € 2.012,41 alla data del 30/07/2025**.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto non è risultato disponibile il *libretto di impianto* termico: tuttavia **non sussistono elementi obiettivi tali da far ritenere la classe energetica superiore a “G”**.

2° QUESITO

“Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.”

I dati identificativi dell’immobile riportati nel pignoramento (v. all. [1]) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti, a quella acquisita ed allo stato dei luoghi, fatta eccezione per l’indicazione del civico n. 25 in luogo di quello effettivo n. 25/C; tuttavia i dati catastali individuano univocamente il bene immobile pignorato.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Roma 1 (v. allegati [9] e [10]) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile:

ipoteca volontaria

iscritta in data: 28/12/2018 (v. all. [10] ispezione n.6)

per *concessione a garanzia di mutuo fondiario* concesso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. a [REDACTED] (debitore ipotecario) con atto per notaio Fabrizio Annibaldi del 21/12/2018 - rep. n. 4353 racc. n. 3612

al numero particolare: 28063 – generale 152282

n.b. l’unità negoziale è indicata al civico numero 25 anziché al 25/C

Elenco delle trascrizioni gravanti sull’immobile:

atto di compravendita

per notaio Giantommaso Parisi del 15/10/1974 contro [REDACTED] (costruttore) - a favore di [REDACTED]

rep. n. 43449 racc. n. 3938

trascritto in data 06/11/1974

al numero particolare: 47611 – generale 58939 (nota di trascrizione in all. [9/b])

n.b. l'immobile compravenduto è definito come "vano terreno con accessori distinto col numero interno 2" in indirizzo alla "Via dei Fiori n. 25/C"

atto di compravendita

per notaio Aldo Garofalo del 28/11/2001 contro CF - a favore di CF
rep. n. 83916 racc. n. 9532

trascritto in data 06/12/2001

al numero particolare: 68723 – generale 107188 (nota di trascrizione in all. [9/a] con titolo acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma)

n.b. l'immobile compravenduto è definito come "appartamento posto al piano terreno, distinto con il numero interno due composto da un vano ed accessori" in indirizzo alla "Via dei Fiori n. 25/C"

n.b. la particella catastale di appartenenza è stata erroneamente indicata con il n. 383 anziché con il n. 385 corretto

atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità

per notaio Cesidio Di Fazio del 13/06/2013 contro CF
deceduto in data - a favore di CF e di
CF per la quota di ½ ciascuno

rep. n. 24756 racc. n. 16843

trascritto in data 17/06/2013

al numero particolare: 45690 – generale 60529 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 1))

n.b. l'immobile caduto in successione è individuato con la particella catastale corretta n. 385 e con l'indirizzo corretto in Via dei Fiori n. 25/C

atto di compravendita

per notaio Cesidio Di Fazio del 13/06/2013 contro CF e di
CF per la quota di ½ ciascuno - a favore di
CF

rep. n. 24756 racc. n. 16843

trascritto in data 17/06/2013

al numero particolare: 45691 – generale 60530 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 2 con titolo acquisito dal Notaio rogante)

n.b. l'immobile trasferito è descritto come *"appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 2"* ed individuato con la particella catastale corretta n. 385 (già particella 383) e con l'indirizzo corretto in Via dei Fiori n. 25/C

atto amministrativo per causa di morte – certificato di denunciata successione

per Uff. del Registro del 23/05/2013 contro [REDACTED] CF [REDACTED]
deceduto in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] CF [REDACTED] e di [REDACTED]
[REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno

rep. n. 1986/9990/13

trascritto in data 15/11/2013

al numero particolare: 80405 – generale 111534 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 3)

n.b. l'immobile caduto in successione è individuato con la particella catastale corretta n. 385 e con l'indirizzo corretto in Via dei Fiori n. 25/C

scrittura privata con sottoscrizione autenticata - compravendita

per notaio Elena Perone Pacifico del 01/02/2017 contro

[REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di 520,1/1000

[REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di 258,84/1000

[REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di 15,46/1000

[REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di 111,78/1000

a favore di [REDACTED] CF [REDACTED]

rep. n. 19976 racc. n. 10721

trascritto in data 03/02/2017

al numero particolare: 8444 – generale 12941 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 4 con titolo acquisito presso il Notaio rogante)

n.b. l'immobile compravenduto è definito come *"piccola corte di distacco tra il fabbricato ed il magazzino"* in indirizzo alla *"Via dei Fiori n. 25/C"* ed individuato catastalmente con la particella n. 385 – sub 503

n.b. in tale scrittura privata autenticata vengono riportate le quote millesimali di proprietà della corte compravenduta così come determinate nel seguente atto:

atto di compravendita e divisione

per notaio Vincenzo Silvestroni del 01/04/1987

rep. n. 16252 racc. n. 4715 - trascritto in data 30/04/1987

al numero particolare: 25871 – generale 60530 (titolo in all. [7] acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma)

atto di compravendita

per notaio Fabrizio Annibaldi del 21/12/2018 contro CF
..... - a favore di

rep. n. 4352 racc. n. 3611 - trascritto in data 28/12/2018

al numero particolare: 106118 – generale 152277 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 5
con titolo acquisito dal Notaio rogante)

n.b. in tale atto l'immobile trasferito è descritto come *"appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 2 (due), composto da numero 3 (tre) vani catastali con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva"*, il tutto identificato catastalmente alla particella n. 385 – sub 504;

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

verbale di pignoramento

trascritto in data: 19/07/2023 (v. all. [10] ispezione n. 7)

su istanza di:

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro CF
.....

al numero particolare: 68917 – generale 98024

3° QUESITO

“Se l’immobile non risulta accatastato, proceda il CTU all’accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l’aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

L’appartamento in questione risulta regolarmente accatastato e la relativa rappresentazione planimetrica, presentata in data 07/08/2018 e denominata “*ultima planimetria in atti*” (v. all. [3]), **è conforme allo stato dei luoghi.**

L’unica anomalia rilevabile dalla documentazione catastale acquisita, del tutto influente all’univoca individuazione del bene immobile pignorato ed alla sua piena commerciabilità, risiede nell’incompleta indicazione del numero civico della via dei Fiori, riportato come n. 25 in luogo di quello effettivo n. 25/C (v. all. [3]).

4° QUESITO

“Indichi il C.T.U. l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

L’immobile oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (2008), ricade come *Sistema Insediativo* nella “*Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali*” (v. allegato [11]) regolato dagli artt. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G..

5° QUESITO

“Indichi il CTU la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della

normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.”

Le attività di accesso ai titoli amministrativi sono risultate alquanto articolate, dal momento che negli atti di compravendita acquisiti (v. all. [7], [9] e [10]), si sono potuti ricavare unicamente gli estremi della **licenza di costruzione n. 1694 del 13/09/1949** e della successiva **licenza di costruzione n. 765 A.R. del 05/07/1954** (risultata poi legittimante la sopraelevazione ed un locale accessorio) successivamente acquisite in copia (v. all. [4] e [4/a]).

Dopo specifiche ricerche si è pervenuti all'acquisizione presso gli uffici comunali del **fascicolo progettuale n. 12741/1955** già scansionato, contenente documentazione varia riferita agli anni dal 1949 al 1961: tra questi una planimetria di progetto chiaramente riferita al gruppo di edifici di cui quello in esame è parte, ma difforme da quanto esistente all'attualità (edificio di un solo piano) e comunque recante la dicitura "*respinto*" (v. all. [4/C]).

In allegato [4/b] è stata riportata una istanza del costruttore ***** risalente al 22/08/1961, da cui si evince che i lavori di costruzione della *casa di tipo popolare* (già autorizzata con le due licenze edilizie precedentemente menzionate) "*sono stati interrotti, a causa di forza maggiore ..., nell'estate del 1955.*"

Quindi tale ricerca non ha prodotto risultati significativi ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica.

Dagli atti esaminati si è comunque accertato che per la porzione coperta dell'appartamento fu depositata planimetria catastale in data 13/02/1986 (allegata all'atto Di Fazio del 13/06/2013 in all. [10.2]), risultando conforme all'attualità per quanto concerne il perimetro esterno e difforme per la ripartizione interna.

Quest'ultima fu ricondotta all'attuale distribuzione interna con procedura edilizia CILA prot. CF/2018/153120 – lavori interni terminati in data 02/08/2018 - acquisita dallo scrivente presso il V Municipio del Comune di Roma Capitale (v. allegato [5]).

Infine, l'accorpamento della corte scoperta all'appartamento fu perfezionata con atto per notaio Elena Perone Pacifico del 01/02/2017 (v. all. [10] ispezione n. 4) e con il deposito della nuova planimetria catastale effettuato in data 07/08/2018.

Sulla base di quanto precede lo scrivente ritiene che **il bene immobile pignorato possieda piena conformità urbanistica e catastale.**

6° QUESITO

“Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento.”

Trattandosi di un unico appartamento di piccola consistenza (42,5 mq. commerciali) non sussiste alcuna possibilità di frazionamento in due unità residenziali, e quindi è inevitabile la **vendita dell'unità immobiliare pignorata in un unico lotto.**

7° QUESITO

“Indichi il CTU se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la

data scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”

Al momento del sopralluogo in data 12/12/2024 l'appartamento pignorato risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare (v. verbale in allegato [8]).

8° QUESITO

“Indichi il CTU l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.”

Non risulta allo scrivente l'esistenza di alcuno dei vincoli menzionati nel presente quesito.

9° QUESITO

“Determini il CTU il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato.”

Si ritiene che il valore commerciale dell'appartamento pignorato sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d. “*sintetico-comparativo*”, che si basa sull'applicazione dei prezzi unitari medi correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quello oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da

elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Si tratta del c.d. “*market approach*” richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quelli in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato presso alcuni operatori immobiliari della zona urbana in questione (quartiere Alessandrino in Roma) – v. allegato [12]).

In particolare sono stati individuati tre appartamenti in vendita, ubicati nella medesima zona urbana in cui ricade l’immobile pignorato ed aventi varie caratteristiche tipologiche e di consistenza; in particolare:

- appartamento bilocale di 63 mq. al piano 1° in via dei Fiori – il prezzo unitario di vendita di 2.778,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive normali e quindi non applicabile al caso di specie;
- appartamento monolocale di 45 mq. al piano 4° senza ascensore in via dei Fiori – il prezzo unitario di vendita di 2.555,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive normali e quindi non applicabile al caso di specie;
- appartamento monolocale di 44 mq. al piano 3° senza ascensore in via dei Fiori – il prezzo unitario di vendita di 2.250,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive meno che normali (vista anche l’assenza di fotografie nell’annuncio) e quindi applicabile al caso di specie;

Dal momento che le condizioni manutentive dell’immobile pignorato sono da considerarsi scadenti, si ritiene che il più probabile prezzo unitario corrente di mercato al quale proporre in vendita tale unità immobiliare sia prossimo ad € 2.200,00 al mq. commerciale.

Chiaramente tale prezzo unitario richiesto stimato va ridotto di un 10% circa per rendere ragione della dinamica d'incontro tra la domanda e l'offerta di immobili di tale tipologia residenziale, per un **valore unitario di mercato prossimo a 2.000,00 €/mq.**

A sostanziale conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [12]) è indicato in 2.200,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in seconda fascia, come risulta per l'unità immobiliare in esame.

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell'indagine di mercato svolta, si rileva che il prezzo unitario per la zona urbana in esame, pubblicato dall'ultimo prezzario disponibile della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – semestre 22° 2024 (v. all. [12]), è compreso tra 1.750,00 €/mq. e 2.450,00 €/mq. per abitazioni di tipo economico.

Quindi **il più probabile valore corrente di mercato del bene immobiliare pignorato è prossimo a 42,5 mq. x 2.000,00 €/mq. = € 85.000,00 (dicasi euro ottantacinquemila/00).**

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, sulla base delle indagini urbanistiche e catastali effettuate e dall'applicazione del metodo di stima c.d. *"sintetico-comparativo"*, si ricava il seguente più probabile valore corrente di mercato della piena ed intera proprietà del seguente bene immobile:

appartamento bilocale in condominio con corte scoperta esclusiva, ubicato in Comune di Roma Capitale nella zona urbana del Quartiere Alessandrino Q XXIII – Municipio V ex VII - via dei Fiori, 25/C – piano terreno – interno 2 – catastalmente individuato al foglio 950, particella 385, subalterno 504, Zona Censuaria 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 449,32 composto da vano di ingresso costituente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto singola, bagno cieco e corte esclusiva scoperta; il tutto confinante con appartamento interno 1, vano scale, distacco su corte condominiale, salvo altri.

L'appartamento, i cui diritti di piena proprietà sono stati pignorati, possiede piena conformità urbanistica e catastale.

PREZZO BASE: EURO 85.000,00

PREZZO BASE ridotto del 10%: EURO 76.500,00

per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi

Roma, lì 28 settembre 2025

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



ALLEGATI

- [1] nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 19/07/2022
- [2] omissis
- [3] estratto di mappa, visure catastali storiche, planimetria catastale
- [4] licenza edilizia n. 1694 del 13/09/1949
- [4/a] licenza edilizia n. 765 AR del 05/06/1954
- [4/b] istanza presentata dal costruttore in data 21/08/1961
- [5] CILA prot. CF/2018/153120 – lavori interni terminati in data 02/08/2018
- [6] documentazione fornita dall'Amministrazione del Condominio di * *****
- [7] atto Silvestroni del 01/04/1986 (richiamato nell'atto Perone Pacifico del 01/02/2017 in all.[10/4]
- [8] verbale di sopralluogo del 12-12-2024
- [9/a] atto Garofalo del 28/11/2001 + ispezione ipotecaria
- [9/b] atto Parisi del 15/10/1974 + ispezione ipotecaria
- [10] ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato ed atti pubblici acquisiti
- [11] visura urbanistica di PRG di Roma – “Città da ristrutturare”
- [12] indagine di mercato – zona periferica del quartiere Alessandrino