

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **94/2024** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA**

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

PARTI



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

IMMOBILE

Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/3), ubicato in
Roma (RM) - zona *Pisana/Bravetta* - Via del Fontanile Arenato, 230 -
Scala "A" / Piano T / Interno 3



INCARICO / CONSIDERAZIONI GENERALI	3
INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO (MAPPE/AEROFOTO)	4
PREMESSA	5
DESCRIZIONE	6
PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567 C.P.C.	7
LOTTO UNICO	8
TITOLARITA'	8
CONFINI	8
CONSISTENZA	8
DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI	9
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO	10
PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE	10
STATO CONSERVATIVO	10
PARTI COMUNI	11
SERVITU' / CENSO / LIVELLO / USI CIVICI	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	11
STATO DI OCCUPAZIONE	12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	12
NORMATIVA URBANISTICA	13
REGOLARITA' EDILIZIA	13
VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	14
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	15
FORMAZIONE DEL LOTTO	15
STIMA DELL'IMMOBILE	16
DETRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 568 CPC	20
VALORE DELL'IMMOBILE NELLE PERCENTUALI DI PROPRIETA'	21
ULTERIORI CONSIDERAZIONI	21
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	21
SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 276 / 2023 DEL R.G.E.	24
FOTO ESTERNE ED INTERNE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	25



In data 16.12.2024 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 : 335.8120879 -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura n. 94/2024.

Incarico dell'11.12.2024 a firma del G.E. Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA, ricevuto dal sottoscritto – tramite pec – in data 13.12.2024.

- **Accesso in data 28.01.2025 (accesso negativo) – primo accesso.**

È stato effettuato, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Giuseppe DIACO -, un tentativo di accesso all'immobile, in data 28.01.2025, da ritenersi negativo in quanto, pur se formalmente avvisato, né il signor^{***}, né altri in sua vece sono risultati presenti.

Dopo aver citofonato varie volte (*citofono posto all'altezza del cancello su strada – via del Fontanile Arenato, 230*) nessuno rispondeva e/o era presente sul posto; atteso un congruo periodo di tempo, gli ausiliari del GE hanno stilato un *verbale negativo* in quanto impossibilitati ad accedere all'immobile pignorato.

- **Accesso in data 20.02.2025 (accesso positivo) – secondo accesso.**

In data 20.02.2025 – secondo tentativo di accesso – è stato possibile entrare nell'immobile oggetto di pignoramento. Il Sottoscritto – architetto Sandro Pandolfi - Esperto Stimatore, ha effettuato i rilievi, anche fotografici, previsti e necessari per la definizione della relazione tecnico/estimativa, come da incarico del Tribunale, verificando tra l'altro tutti gli aspetti ritenuti utili alla redazione della perizia tecnica.

All'accesso ed al relativo sopralluogo, oltre al sottoscritto Esperto Stimatore – architetto Sandro PANDOLFI – ed al Custode Giudiziario – Avvocato Giuseppe DIACO – risultavano presenti il signor^{***} (esecutato e proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento ed il suo legale - avvocato^{***}

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

Il sopralluogo ha consentito, tra l'altro, di verificare la conformità dei luoghi alla planimetria catastale presente in atti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento ed acquisita dal sottoscritto in data 30.12.2024 (*vedere a tale proposito il paragrafo della presente relazione relativo alla regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile pignorato*).

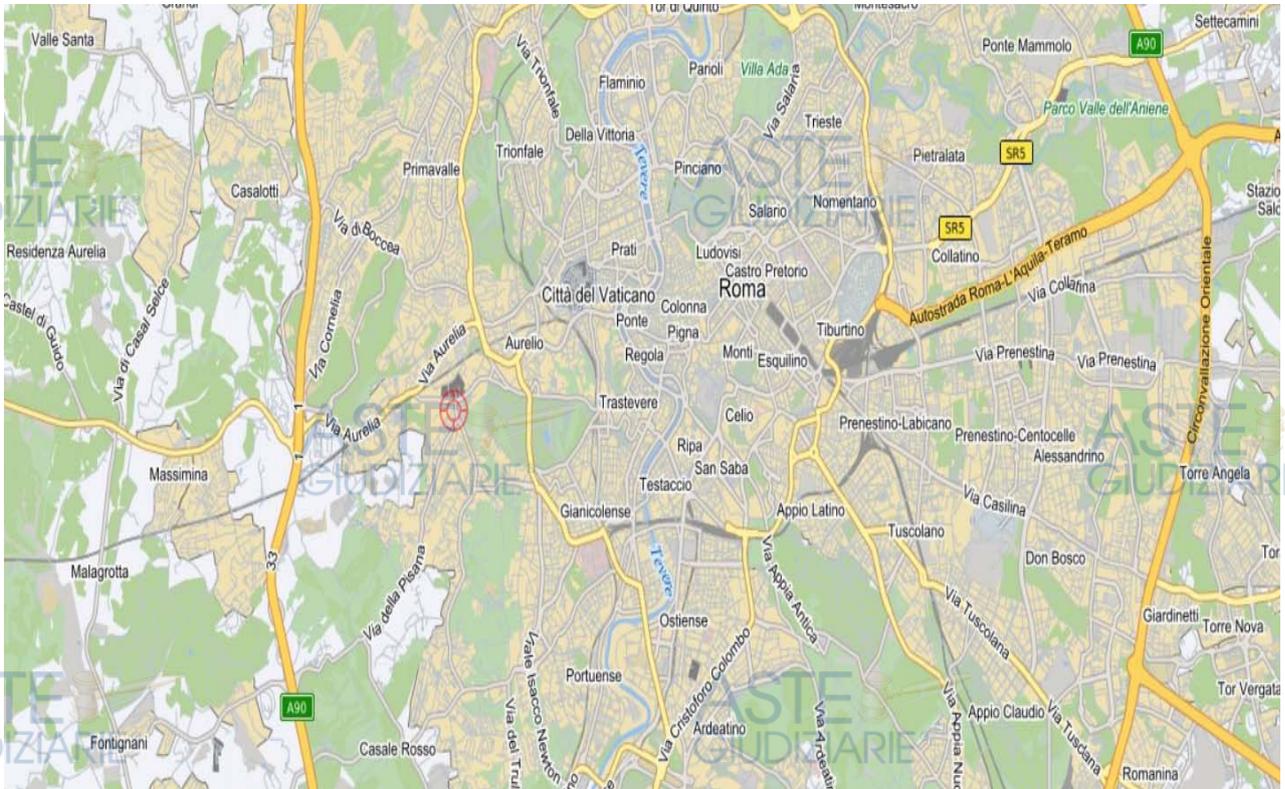
Le fotografie – allegate alla presente relazione – meglio chiariscono le principali caratteristiche e lo stato d'uso attuale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il Custode Giudiziario – Avvocato Giuseppe Diaco – ha potuto entrare in possesso del bene pignorato.



(IMMAGINE DELLA PALAZZINA "A" DI CUI L'IMMOBILE PIGNORATO È PARTE - DA GOOGLE MAPS)

INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO





(FOTO AEREA - DA GOOGLE MAPS - DELL'EDIFICIO DI CUI LA PORZIONE OGGETTO DI PIGNORAMENTO È PARTE)

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è formato dal seguente immobile, che costituisce a giudizio del sottoscritto un Lotto Unico.

- Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/3)
- ubicato in Roma (RM) - zona Pisana/Bravetta - Via del Fontanile Arenato, 230 - Scala "A" / Piano T / Interno 3 - quadrante urbano: ovest -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene n. 1 / Lotto Unico** - Appartamento per civile abitazione ubicato a Roma (RM) - Via del Fontanile Arenato, 230 - scala "A" / piano terreno (rialzato) / interno 3 - zona "Pisana/Bravetta" - quadrante urbano: periferico / ovest -

L'appartamento è parte di un complesso edilizio composto da due palazzine tra di loro in aderenza e destinato a civili abitazioni.

Sono presenti spazi per posti auto, aree verdi e zone di manovra di autoveicoli.

Le fotografie dell'appartamento oggetto di pignoramento e dell'edificio di cui lo stesso è parte, sono inserite, in allegato, in calce alla presente relazione.

L'appartamento in esame, per come potuto verificare in sede di accesso, a livello distributivo, risulta conforme alla planimetria catastale ad oggi presente in atto.

Le uniche difformità riscontrate, sono le seguenti:

- 1)- è stato realizzato un muretto di contenimento del giardino per evitare il dilavamento del terreno verso l'abitazione.
- 2)- nel lato più corto della pavimentazione perimetrale all'appartamento è presente un modesto manufatto utilizzato per deposito attrezzi in genere; la piccola struttura, che non sporge dal muretto di proprietà, è facilmente eliminabile (ovviamente non verrà considerata ai fini valutativi).

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, non comporta la necessità di presentare una variazione catastale.

L'immobile presenta la seguente distribuzione funzionale degli spazi:

- *ingresso, soggiorno/pranzo, due camere, cucina, due bagni, disimpegno ampio giardino digradante verso l'appartamento e zona esterna pavimentata e perimetrale all'appartamento stesso per tre lati.*

L'appartamento, per come potuto verificare, risulta attualmente utilizzato dalla proprietà (signor *** / esecutato) e dal suo nucleo familiare.

L'immobile si trova, complessivamente in buone condizioni d'uso.

Anche il fabbricato, di cui l'immobile in esame è parte, sempre per come potuto verificare, risulta essere, nel suo insieme, in buono stato d'uso.

L'immobile dispone di tre esposizioni.

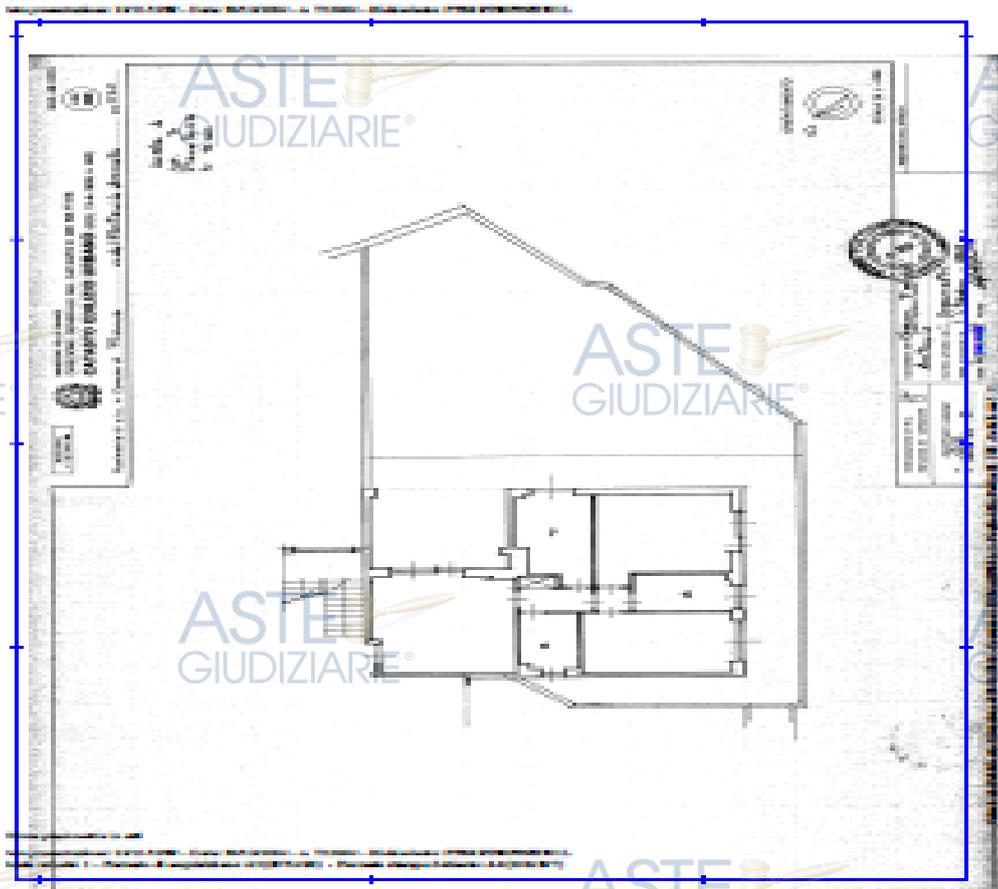
- *Nord/Est*: zona giorno (soggiorno/pranzo/cucina).
- *Nord/Ovest*: zona notte (n. 2 camere / bagno).
- *Nord*: Unicamente n. 1 bagno.

- Pur trattandosi di un immobile al piano terreno, l'illuminazione e l'areazione naturale sono da ritenersi comunque valide.
- Il complesso immobiliare di cui la porzione in esame è parte, non dispone del servizio di portierato.
- È presente l'impianto di ascensore.



(GIARDINO DI ESCLUSIVA PROPRIETA' - LATO VERSO ZONA GIORNO - MURETTO DI CONTENIMENTO DEL TERRENO)

PLANIMETRIA CATASTALE AD OGGI PRESENTE IN ATTI



(PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, CONFORME ALLA REALTA' DEI LUOGHI)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE - EX ARTICOLO 567 -

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1 / Lotto Unico** - Appartamento per civile abitazione ubicato a Roma (RM) - Via del Fontanile Arenato, 230 - scala "A" / piano T / interno 3 - zona "Pisana / Bravetta" - quadrante urbano: ovest -.

TITOLARITA'

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 19.11.1990 - a rogito del Notaio in Roma Maria Emanuela Vesce - repertorio n. 11171 / raccolta n. 3071 - Atto registrato a Roma - Atti Pubblici - il 07.12.1990 al n. 1406 - serie IV - e trascritto il 13.12.1990 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 104370 (registro d'ordine) e 59034 (registro particolare) di:

Si precisa che nell'atto di compravendita, precedentemente citato, al signor ^{***} , oltre all'appartamento posto al piano terreno - interno 3 - della scala A, viene trasferito: *l'uso perpetuo ed illimitato (non la proprietà) del posto auto esterno indicato con il n. 12 facente parte del parcheggio condominiale.*

CONFINI

L'appartamento in esame nel suo insieme confina con: vano scala, ingresso condominiale, distacco su via del Fontanile Arenato, cabina ENEL, appartamento interno 2 della scala A, salvo se altri e/o diversi confini.

Si riportano, per completezza di dati, i confini del posto auto (uso perpetuo ed illimitato) anche se lo stesso non costituisce proprietà: posto auto n. 11, terrapieno per due lati, area di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Raggiagliata	Altezza	Piano
Abitazione	Mq. 83	Mq. 86	100 %	Mq. 86	Mt. 3,00	T.
Giardino	Mq. 120	Mq. 120	5 %	Mq. 6	===	T.
Area perimetrale pavimentata	Mq. 45	Mq. 45	20 %	Mq. 9	===	T.
Totale superficie convenzionale:				Mq. 101		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Mq. 101		

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta, in parte, della planimetria catastale acquisita e verificata 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 rilevanti ai fini estimativi.

Cubatura totale fuori terra: circa mc. 258 (appartamento - scala A /piano T/ interno 3 -).
 Cubatura totale entro terra: mc. =====

Per la valutazione dell'immobile si è considerata la superficie lorda/commerciale ragguagliata, come da rilievo effettuato, pari, cioè, a **Mq. 101** (vedere tabella precedente).

DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.C. (€.)	Piano	Graffato
=	419	240	5	5^	A/3	3^	Vani 6,0	Mq. 101	1.131,04	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).

Tali dati - vedere tabella precedente - per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo; risultano inalterati fin dall'impianto meccanografico originario.

Esiste, attualmente, una corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e la planimetria catastale presente in atti.

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 30.12.2024).

N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	***		DA COSTITUZIONE - IN ATTI DAL 20.12.1990
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	***		1/1

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'immobile, di cui l'appartamento in esame è parte, si trova in posizione semiperiferica, in direzione del quadrante ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare (uscita *Aurelia* a circa 6 Km.) ed in prossimità di importanti arterie di traffico sia urbano che extraurbano.

Sono presenti, in zona ed in modo praticamente completo tutte le strutture di servizio e commerciali.

Risultano facilmente raggiungibili i quartieri "Aurelio" / "Bravetta" e "Pisana".

L'urbanizzazione è definita.

La principale tipologia edilizia presente è quella della "palazzina".

La zona urbana può considerarsi di discreto pregio relativamente agli aspetti immobiliari.

All'appartamento in esame si accede da via del Fontanile Arenato mediante una zona comune (corte esterna) che serve l'intero nucleo edilizio (accesso pedonale dal civico 230 di via del Fontanile Arenato e carrabile dal civico 232 della stessa via)..

La scala "A" è la rima che si incontra sulla destra della corte comune.

Principale viabilità presente e strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via della Pisana.*
- *Via di Bravetta.*
- *Via Aurelia Antica.*
- *Via degli Aldobrandeschi.*
- *Via della Nocetta.*
- *Via Aurelia.*
- *Via Leone XIII.*

Presente, nelle vicinanze ed in modo sufficientemente adeguato alle attuali necessità, il servizio di trasporto pubblico.

Sufficiente la possibilità di parcheggio.

In zona risultano presenti tutte le normali utenze riconducibili ad una edilizia residenziale di livello medio.

PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Alla data dell'accesso effettuato (20.02.2025), l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di *** (esecutato) nelle percentuali in precedenza indicate.

Per come potuto verificare non esistono patti di riservato dominio e/o contratti di locazione in essere.

L'immobile, oggetto di pignoramento, può considerarsi nella piena disponibilità della proprietà che lo utilizza come residenza primaria unitamente al proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

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

ESTERNO: stato d'uso complessivamente buono.

INTERNO: stato d'uso complessivamente buono.

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.

SERVITU' - CENSO - LIVELLO - USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in esame per come verificabile, risulta essere, nel suo insieme, in buono stato conservativo e non necessita, nell'immediato, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

E' presente un'impiantistica di tipo civile con impianto termo/autonomo.

L'appartamento (piano terreno -o rialzato- della scala "A" / interno 3) è inserito all'interno di un edificio la cui costruzione è databile alla seconda metà degli anni '80.

Sviluppa sei livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

Per l'appartamento in esame, data la sua tipologia, la consistenza e le caratteristiche, non appare possibile e comunque commercialmente poco valido, 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 classificata come **A/3** (abitazioni di tipo economico), trattasi di unità immobiliari, appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e co impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

A giudizio del sottoscritto si ritiene più corretta la classificazione dell'edificio e, conseguentemente delle varie unità immobiliari che lo compongono, come **A/2** (abitazioni di tipo civile).

La categoria catastale **A/2** comprende immobili ben rifiniti, la successiva **A/3**, quella che identifica l'immobile in esame, è caratterizzata da rifiniture meno pregiate e, di conseguenza, da una rendita catastale inferiore.

L'appartamento, ubicato al piano terreno o rialzato della scala "A", è identificato dall'interno n. 3. Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

È presente una impiantistica di tipo civile con impianto termo/autonomo.

Gradevole e sufficientemente sfruttabile la presenza del giardino di esclusiva proprietà.

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

PAVIMENTAZIONI	Parquet / Ceramica
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile
IMPIANTO TERMICO	Autonomo
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	A tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	Legno con grate antintrusione
PIANI FUORI TERRA	SEI
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di sopralluogo, come riportato anche in precedenza, l'immobile in esame ed oggetto di pignoramento - per come accertabile - risulta utilizzato dal signor *** (esecutato) unitamente al proprio nucleo familiare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VISURE IPOTECARIE

- Proprietà per 1/1 -

IMMOBILI: ROMA VIA DEL FONTANILE ARENATO 230

N.C.E.U.: fg. 419, n. 240, sub. 5.

TRASCRIZIONE del 13/12/1990 - Registro Particolare **59034** Registro Generale 104370 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -

TRASCRIZIONE 26/02/2024 - Registro Particolare **16867** Registro Generale 22133 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 1477/2024 del 13/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame (porzione di maggiore consistenza), secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

“Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali densità abitativa - T1 - “.

Quanto sopra risulta regolato - nel suo complesso e prevalentemente - dagli articoli nn. **51, 52 e 53** delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG.

Strumento di attuazione: Programma integrato.

Denominazione: Print - n. 4 Bravetta - Città da ristrutturare - Municipio XII -.

BREVI CENNI SULLO SVILUPPO EDILIZIO/URBANISTICO DELLA ZONA

Il 1° gennaio 1870 venne aperta “via del Fontanile Arenato”, in zona Bravetta.

La via prende il nome da una vasca colma di terriccio, dunque dal contesto campagnolo.

La sua prosecuzione - chiusa - si chiama via Dolceacqua, toponimo che, però, qui si riferisce ad un Comune della Liguria e non alle “*fresche e dolci acque*” del fontanile arenato lì vicino.

Tutt’intorno la toponomastica è dedicata ad antiche famiglie romane di età rinascimentale: Damasceni, Torriani, Bentivoglio, Grimaldi, Visconti, Gonzaga, ecc.

Lo sviluppo residenziale iniziò nel corso del XX secolo, trasformando Bravetta in un quartiere sostanzialmente tranquillo e residenziale, apprezzato anche per il verde che lo circonda.

Bravetta è, oggi, un quartiere a bassa densità abitativa; abitato principalmente da famiglie e pensionati. Negli ultimi anni ha attratto anche giovani coppie grazie alla buona qualità della vita ed alla presenza dei servizi essenziali.

Il quartiere Bravetta si trova a ovest di Roma - all’interno del GRA - in una zona che un tempo era caratterizzata da ampie tenute agricole e ville nobiliari. Il nome deriva dalla famiglia Bravetta, che possedeva vasti terreni nella zona durante il XVII secolo.

Lo sviluppo residenziale iniziò nel corso del XX secolo, trasformando Bravetta in un quartiere sostanzialmente tranquillo e residenziale, apprezzato anche per il verde che lo circonda.

Il quartiere è ben collegato grazie alla presenza, nelle vicinanze, di linee di autobus che lo collegano con il centro città e con i quartieri limitrofi.

La zona è “*ricca*” di verde grazie al parco di Villa Doria Pamphili ed alla vicina Valle dei Casali.

REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

L'edificio, di cui la porzione in esame ed oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma delle seguenti autorizzazioni:

TITOLO AUTORIZZATIVO	NUMERO	DATA
CONCESSIONE EDILIZIA	75/C	06.10.1987
CONCESSIONE EDILIZIA	1046/C - VOLTURA	22.12.1987
CONCESSIONE EDILIZIA	1578/C - VARIANTE	30.12.1987

In data 09.02.1990 è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di abitabilità n. 38.

Il sottoscritto aveva presentato domanda di accesso agli atti - presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica / Direzione Edilizia / Ufficio Archivio - in data 26.02.2025 - protocollo n. 40692 -.

Tale "accesso agli atti" è stato possibile solo in data 29.03.2025.

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 appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da appartamento per civile abitazione posto al piano terra (o rialzato) della scala "A" - e risulta individuato dal n. 3 di interno.

In base alle risultanze dell'accesso effettuato in data 20.02.2025 e dalla analisi e verifica della documentazione acquisita (*vedere quanto in precedenza riportato*), relativamente alla regolarità edilizio/urbanistico/catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, si può attestare quanto segue.

L'immobile in esame - appartamento per civile abitazione, posto al piano terreno della scala "A" e distinto con il n. 3 di interno - Roma / Via del Fontanile Arenato, 230 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale.

Solo per memoria, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza:

... nell'area di pertinenza degli appartamenti interno 2 e 3 della scala A sono collocate griglie per la presa d'aria del pino sottostante; dette griglie non potranno essere chiuse, ingombrate, coperte o modificate senza l'autorizzazione preventiva dell'assemblea condominiale ...

Nel corso del sopralluogo si è potuto verificare come lo stato di dette griglie metalliche ed il relativo posizionamento fosse corretto ed in linea con le indicazioni presenti nell'atto di compravendita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

In data 02.04.2025 il legale del signor *** - avvocato *** - ha inviato al sottoscritto una attestazione redatta dall' architetto *** - Amministratore pro tempore del Condominio di via del Fontanile Arenato, 230 - Roma - dalla quale si evince che ad oggi il signor *** ha saldato tutte le competenze condominiali sia ordinarie che straordinarie.

Inoltre, l'Amministratore pro tempore ha dichiarato, nella attestazione citata, che non vi è all'attualità esistenza di liti e/o pendenze tra il Condominio ed il signor *** in relazione all'immobile di sua proprietà.

NULLA DA SEGNALARE.

FORMAZIONE DEL LOTTO

L'appartamento 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:

- **Bene n. 1 / Lotto Unico** - Appartamento per civile abitazione ubicato a Roma (RM) - Via del Fontanile Arenato, 230 - scala "A" / piano T / interno 3 - zona "Pisana / Bravetta" - quadrante urbano: ovest -

L'appartamento, di media consistenza, è parte di una palazzina elevantesi per sei livelli fuori terra e destinata a civili abitazioni di tipo medio.

Lo stato d'uso dell'appartamento, per come potuto verificare in sede di sopralluogo e sostanzialmente buono. L'impiantistica è di tipo civile (impianto termoautonomo).

L'immobile in esame è così composto:

- *ingresso, soggiorno/pranzo, due camere, cucina, due bagni, disimpegno ampio giardino digradante verso l'appartamento e zona esterna pavimentata e perimetrale all'appartamento stesso per tre lati.*

L'appartamento, alla data di accesso, a quanto dichiarato, risulta utilizzato come propria residenza, unitamente al suo nucleo familiare.

L'impianto termico è autonomo.

Non sono state fornite le certificazioni della conformità impiantistica presente.

Gli infissi esterni sono in buono stato conservativo e provvisti di grate antintrusione.

L'appartamento, da un punto di vista catastale, è così identificato:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.C. (€.)	Piano	Graffato
=	419	240	5	5 [^]	A/3	3 [^]	Vani 6,0	Mq. 101	1.131,04	T.	NO

L'appartamento per civile abitazione - in esame ed oggetto di pignoramento-, posto al piano terreno della scala "A" e distinto con il n. 1 di interno - Roma - Via del Fontanile Arenato, 230 - quartiere Bravetta / Pisana - può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.

STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI

Per la valutazione commerciale dell'immobile, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "**sintetico/comparativo**", ritenuto il metodo generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie simili.

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto l'immobile potrebbe essere locato producendo, quindi una "redditività"

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile attuale valore di mercato per l'immobile in esame.

Eventuali costi da sostenere oggi, a qualsiasi titolo e/o ragione non riscontrabili, riguardanti l'appartamento oggetto di pignoramento, 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 della zona.	<i>Buona</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria).	<i>Completa e definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Complete nelle vicinanze</i>
Caratteristiche generali del bene.	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Buona</i>
Stato d'uso esterno	<i>Complessivamente buono</i>
Stato d'uso interno.	<i>Complessivamente buono</i>
Possibilità di frazionamento in unità minori	<i>Limitata e non valida commercialmente</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale / Buono</i>
Grado di fungibilità	<i>Limitato/normale</i>
Tempistiche di vendita	<i>Medie (3 / 5 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 immediate vicinanze dell'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.

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/P.A.	SITI
1	Via Fontanile Arenato, 297	390.000,00	117	3.350,00	1°	2	SI	IMM.RE.IT
2	Via Fontanile Arenato	329.000,00	80	4.000,00	4°	1	SI	IMM.RE.IT
3	Via Fontanile Arenato	490.000,00	139	3.500,00	3°	2	SI	NESTORIA
4	Via Fontanile Arenato	430.000,00	110	3.900,00	2°	2	SI	NESTORIA
5	Via dei Torriani	369.000,00	113	3.250,00	3°	2	SI	NESTORIA

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	3.600,00
------------------------------------	-----------------

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, dal livello di piano e dallo stato d'uso.

INDICATORI O.M.I.

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

- **Provincia:** ROMA / **Comune:** ROMA
- **Fascia/zona:** Periferica - PISANA / BRAVETTA -.
- **Codice zona:** D / 76 - Microzona catastale: 0.
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili.
- **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	2.400	3.300	L	9,00 - 13,00
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.800	2.600	L	8,30 - 12,30

VALORE MEDIO (€/MQ.)	2.850,00
----------------------	-----------------

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2025)

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN 1^ FASCIA	2.378	2.930	3.482

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	3.600,00
VALORE DA O.M.I.	2.850,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	2.930,00
VALORE MEDIO	3.100,00
VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)	3.500,00

Il valore commerciale (€. /mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione della zona dove risulta ubicato, del suo attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione di piano, della presenza di un ampio giardino, dell'esposizione, delle considerazioni in precedenza formulate e del grado di commerciabilità da ritenersi, nell'insieme, valido, è pari ad **€. /mq. 3.500,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località *Pisana / Bravetta*), sia con le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile, sia, infine, con il grado di commerciabilità dell'immobile stesso in funzione della sua consistenza.

Per il mercato immobiliare di riferimento, si riscontra una situazione 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 / **buono**.
Tempistiche di vendita: **medie** (3 / 5mesi 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
APPARTAMENTO Scala A / Piano T / Interno 3	101	3.500,00	353.500,00
Totale (valore arrotondato)			350.000,00

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, nelle immediate vicinanze, 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	W.C.	Box Auto	SITI
1	Via dei Torriani	1.000,00	78	13,00	3°	1	NO	IMM.RE.IT
2	Via del Fontanile Arenato	1.600,00	130	12,00	2°	2	SI	IMM.RE.IT
3	Via del Fontanile Arenato	1.700,00	90	19,00	3°	2	NO	NESTORIA
4	Via del Fontanile Arenato	1.500,00	100	15,00	3°	2	SI	NESTORIA
5	Via del Fontanile Arenato	950,00	55	17,00	2°	1	NO	NESTORIA

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MESE)	1.350,00
------------------------------------	-----------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/MQ./MESE)	15,20
--	--------------

INDICATORI OMI

Gli indicatori OMI (2° semestre del 2024), per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame, relativamente anche alle caratteristiche dell'immobile stesso ed ai parametri di locazione, individuano i seguenti valori.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	2.400	3.300	L	9,00 - 13,00
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.800	2.600	L	8,30 - 12,30

VALORE MEDIO (€/MQ./MESE) - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	11,00
---	--------------

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	FASCIA	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
ABITAZIONI SIGNORILI	PRIMA	8,43	10,43	12,44

VALORE MEDIO (€/MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -	12,54
--	--------------

VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I TRE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	APPARTAMENTO VALORE MEDIO (€/MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO - MCA -	15,20
INDICATORI O.M.I.	11,00
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	12,54
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	13,00
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	18,00

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
CRITERIO DI STIMA "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"***(VALORI ARROTONDATI)*

- Valore mediato di €. /mq. /mese: €. 18,00 (ritenuto congruo)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 101
- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. **1.800,00** (mq. 101 x €. /mq. /mese 18,00)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 21.600,00 (€. 1.800,00 x 12 mesi)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo: €. 21.600,00 - 5 % : 0,05 = €. **410.000,00**.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 350.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 410.000,00
<i>Sommario (valore arrotondato)</i>	€. 760.000,00
<i>Valore commerciale mediato (€. 760.000,00 : 2)</i>	€. 380.000,00
VALORE COMMERCIALE FINALE	€. 380.000,00

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) = €. **340.000,00** (€. 380.000,00 - 10 %)

N.	NOMINATIVO INTESTATI	% DI PROPRIETA'	ESECUTATI	VALORE COMMERCIALE	VALORE COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART. 568 CPC
1	***	1/1	ESECUTATO	380.000,00	340.000,00
	VALORI ARROTONDATI			380.000,00	340.000,00

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

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

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovranno essere eventualmente sostenuti per ogni motivazione e che non risultano - all'attualità - né manifesti né prevedibili.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento per civile abitazione in Roma - quartiere "Bravetta / Pisana" - via del Fontanile Arenato, 230 - scala "A" - piano Terra - interno 3 - quadrante urbano: semiperiferico/ovest. L'immobile è parte di una palazzina che si eleva per sei livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

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

- *ingresso, soggiorno/pranzo, due camere, cucina, due bagni, disimpegno ampio giardino digradante verso l'appartamento e zona esterna pavimentata e perimetrale all'appartamento stesso per tre lati.*

L'appartamento in esame, data la sua tipologia e la distribuzione attuale 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 *categoria catastale A/3*, 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 buono stato conservativo e non necessita nell'immediato di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'illuminazione e l'areazione naturale, pur se l'immobile è posto al piano terreno, risultano comunque valide.

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

PAVIMENTAZIONI	Parquet / Ceramica
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile
IMPIANTO TERMICO	Autonomo
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	A tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	Legno con grate antintrusione
PIANI FUORI TERRA	SEI
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 19.11.1990 - a rogito del Notaio in Roma Maria Emanuela Vesci - repertorio n. 11171 / raccolta n. 3071 - Atto registrato a Roma - Atti Pubblici - il 07.12.1990 al n. 1406 - serie IV - e trascritto il 13.12.1990 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 104370 (registro d'ordine) e 59034 (registro particolare) di:

Proprietà per 1/1 -.

Si precisa che nell'atto di compravendita, precedentemente citato, al signor ^{***}, oltre all'appartamento posto al piano terreno - interno 3 - della scala A, viene trasferito: *l'uso perpetuo ed illimitato (non la proprietà) del posto auto esterno indicato con il n. 12 facente parte del parcheggio condominiale.*

Da un punto di vista catastale, l'immobile è così censito (vca storica del 30.12.2024):

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.C. (€.)	Piano	Graffato
=	419	240	5	5^	A/3	3^	Vani 6,0	Mq. 101	1.131,04	T.	NO

L'appartamento per civile abitazione - in esame ed oggetto di pignoramento-, posto al piano terreno della scala "A" e distinto con il n. 1 di interno - Roma - Via del Fontanile Arenato, 230 - quartiere Bravetta / Pisana - può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.

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).

Tali dati - vedere tabella precedente - per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo; risultano inalterati fin dall'impianto meccanografico originario.

Esiste, attualmente, una corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e la planimetria catastale presente in atti.

L'appartamento in esame nel suo insieme confina con: vano scala, ingresso condominiale, distacco su via del Fontanile Arenato, cabina ENEL, appartamento interno 2 della scala A, salvo se altri e/o diversi confini.

Si riportano, per completezza di dati, i confini del posto auto (uso perpetuo ed illimitato) anche se lo stesso non costituisce proprietà: posto auto n. 11, terrapieno per due lati, area di manovra, salvo se altri e/o diversi confini.

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame (porzione di maggiore consistenza), secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali densità abitativa - T1 - "

Quanto sopra risulta regolato - nel suo complesso e prevalentemente - dagli articoli nn. **51, 52 e 53** delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG.

Strumento di attuazione: Programma integrato.

Denominazione: Print - n. 4 Bravetta - Città da ristrutturare - Municipio XII -.

L'edificio, di cui la porzione in esame ed oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma delle seguenti autorizzazioni:

TITOLO AUTORIZZATIVO	NUMERO	DATA
CONCESSIONE EDILIZIA	75/C	06.10.1987
CONCESSIONE EDILIZIA	1046/C - VOLTURA	22.12.1987
CONCESSIONE EDILIZIA	1578/C - VARIANTE	30.12.1987

In data 09.02.1990 è stata rilasciata dal Comune di Roma la certificazione di abitabilità n. 38.

Il sottoscritto aveva presentato domanda di accesso agli atti - presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica / Direzione Edilizia / Ufficio Archivio - in data 26.02.2025 - protocollo n. 40692 -.

Tale "accesso agli atti" è stato possibile solo in data 29.03.2025.

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 appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

In base alle risultanze dell'accesso effettuato in data 20.02.2025 e dalla analisi e verifica della documentazione acquisita (*vedere quanto in precedenza riportato*), relativamente alla regolarità edilizio/urbanistico/catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, si può attestare quanto segue.

L'immobile in esame - appartamento per civile abitazione, posto al piano terreno della scala "A" e distinto con il n. 3 di interno - Roma / Via del Fontanile Arenato, 230 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti - se necessario - per regolarizzare aspetti di vario genere e natura che dovessero presentarsi nel tempo e ad oggi non evidenziabili.

Lotto Unico

Bene Unico - Appartamento			
Ubicazione:	Roma – via del Fontanile Arenato, 230 – scala “A” /piano Terreno / interno 3 -		
Diritto reale:	100%	Quota	Intera proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 419, Part.240, Sub. 5, ZC 5^, Categoria A3– vani 6,0 – RC €. 1.131,04	Superficie ragguagliata	Mq. 101
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta nel complesso in buone condizioni, anche se con caratteristiche generali un poco datate. L'edificio di cui è parte, per come verificabile, è in buono stato d'uso.		
Descrizione:	L'appartamento si trova a Roma in via del Fontanile Arenato, 230 – quartiere Bravetta/Pisana – scala “A” /piano Terra (o rialzato) / interno 3. È parte di un fabbricato residenziale su sei livelli fuori terra ed è di valida e commerciale metratura (mq. 101 - ragguagliati). È così composto: ingresso, soggiorno/pranzo, 2 camere, cucina, due bagni, disimpegno, ampio giardino digradante verso l'appartamento e zona esterna pavimentata e perimetrale all'appartamento stesso per tre lati. L'appartamento è attualmente utilizzato come propria abitazione dal signor*** e dal proprio nucleo familiare; lo stesso si trova in buone condizioni d'uso. Il riscaldamento è autonomo; non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti. Gli infissi esterni – in legno e con grate antintrusione - sono in buone condizioni; i pavimenti sono in gres ceramico e parquet; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; valida l'illuminazione e l'areazione naturale pur trovandosi, l'appartamento, al piano terreno. L'immobile è intestato all'esecutato per 1/1 di proprietà. L'edificio è in cemento armato e muratura mista con rivestimento esterno in mattoncini tipo cortina; risulta realizzato, indicativamente, nella seconda parte degli anni '80.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni – ex art. 2650 cc	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. 30 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, 28.04.2025

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



**ELENCO
ALLEGATI:**

- PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI.
- VCA STORICO/CATASTALE.
- ATTO DI PROPRIETA'.
- ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'.

FOTOGRAFIE ESTERNE







ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

