TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI –

LA PRESENTE PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA AGGIORNA / INTEGRA MA NON SOSTITUISCE QUELLA IN DATA 30.01.2025 PRECEDENTEMENTE DEPOSITATA

Procedura Esecutiva n. **249/2023** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott. ssa Cristina LIVERANI**

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

	ééééééééééééééé	/	ééééééééééééééé

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

Il bene oggetto di pignoramento è formato dai seguenti immobili, che costituiscono, a giudizio del sottoscritto, per la loro tipologia e funzionalità, un **Lotto Unico**.

- Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/2), sito in Roma (RM) - zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 185 – scala D – piano 1° / interno 2.
- Posto auto scoperto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) – zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 187 – piano terra – numero 88 -.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

SOMMARIO

INCARICO / CONSIDERAZIONI GENERALI	3
INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO (MAPPE/AEROFOTO)	4
PREMESSA	5
DESCRIZIONE	5
PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567 C.P.C.	8
LOTTO UNICO	8
TITOLARITA'	8
CONFINI	8
CONSISTENZA	9
DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI	10
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO	12
PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE	12
STATO CONSERVATIVO	13
PARTI COMUNI	14
SERVITU' / CENSO / LIVELLO / USI CIVICI	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	14
STATO DI OCCUPAZIONE	15
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	16
NORMATIVA URBANISTICA	17
CENNI SULLO SVILUPPO URBANISTICO DELLA ZONA	18
REGOLARITA' EDILIZIA	18
VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	20
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	20
FORMAZIONE DEL LOTTO	21
STIMA	22
DETRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 568 CPC	26
ULTERIORI CONSIDERAZIONI	27
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	27
SCHEMA RIASSUNTIVO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 249 / 2023 DEL R.G.E.	28
FOTO ESTERNE ED INTERNE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	29

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

INCARICO / CONSIDERAZIONI GENERALI

Si riportano, per memoria, i dati riferiti all'incarico peritale a suo tempo ricevuto oltre alle considerazioni generali sulle modalità di accesso.

In data 28.02.2024 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 : ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura **n. 249/2022**.

Incarico del 23.02.2024, a firma del **G.E. Dott. Fernando SCOLARO**, ricevuto dal sottoscritto – tramite *pec* – in data 27.02.2024.

Sono stati effettuati, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Silvia COLAMEDICI -, due tentativi di accesso all'immobile, nelle date del 10.05.2024 e 26.07.2024, da ritenersi negativi in quanto, pur se formalmente avvisato, né il signor ɛɛɛɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛ né la signora ɛɛɛɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ , né altri in loro vece sono risultati presenti.

Accesso in data 10.05.2024 (accesso negativo) – primo accesso.

Dopo aver citofonato (citofono posto al portone della scala "D" – via A. Baldissera, 13) e suonato alla porta dell'interno pignorato (piano 1° / interno 2), nessuno rispondeva e/o era presente sul posto; atteso un congruo tempo, gli ausiliari del GE hanno stilato un *verbale negativo* in quanto impossibilitati ad accedere all'immobile pignorato.

Accesso in data 26.07.2024 (accesso negativo) – secondo accesso.

Dopo aver citofonato (citofono posto al portone della scala "D" – via A. Baldissera, 13) e suonato alla porta dell'interno pignorato (piano 1° / interno 2), nessuno rispondeva e/o era presente sul posto; atteso un congruo tempo, gli ausiliari del GE hanno stilato un *verbale negativo* in quanto impossibilitati ad accedere all'immobile pignorato.

Da informazioni assunte sia dal portiere dello stabile sia dall'Amministratore del Condominio (dott. ɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛɛ – contattato telefonicamente – l'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe da diverso tempo disabitato e non utilizzato.

In data 04.09.2024 il G.E. – Dott. Fernando Scolaro, vista l'istanza presentata dal Custode Giudiziario (avvocato Silvia Colamedici) in data 06.08.2024 per l'emissione dell'ordine di liberazione ha autorizzato l'accesso forzoso degli ausiliari con l'ausilio della forza pubblica, onde procedere ai necessari accertamenti.

Accesso in data 17.10.2024 (accesso positivo) – terzo accesso.

Pertanto in data 17.10.2024 – terzo tentativo di accesso – è stato possibile entrare (*accesso forzoso*) nell'immobile oggetto di pignoramento. È stato quindi possibile, per il Sottoscritto Esperto Stimatore, effettuare i rilievi, anche fotografici, previsti e necessari per la definizione della relazione tecnico/estimativa, come da incarico del Tribunale. Il Custode Giudiziario – Avvocato Silvia Colamedici – ha potuto entrare in possesso del bene pignorato.

A tale accesso forzoso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto *Esperto Stimatore* – architetto Sandro Pandolfi - ed al *Custode Giudiziario* – avvocato Silvia Colamedici -, il fabbro – signor ɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛɛ ed i Carabinieri ɛɛɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛɛ e ɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛ della Stazione dei Carabinieri di Roma / Tor Tre Teste.

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 dell'immobile pignorato*).

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

All’interno dell’appartamento non si è rinvenuta la presenza di alcuno.

L’immobile risulta libero da persone e cose ad eccezione di tre mobili da cucina privi di valore economico. Per tali beni si provvederà all’intimazione di asportarli entro trenta giorni, trascorsi i quali saranno considerati *beni relitti* e saranno quindi distrutti o rottamati.

L’immobile, al suo interno, presentava varie demolizioni in quanto in fase di ristrutturazione (*lavori comunque interrotti*).

L’immobile non risulta, alla data di accesso, né abitabile né utilizzabile.

Il fabbro ha provveduto alla sostituzione della serratura del portoncino di ingresso all’appartamento pignorato. La chiave di tale serratura è stata consegnata al Custode Giudiziario (avvocato Silvia Colamedici).

Dal momento che non è stato possibile accedere all’immobile pignorato in tempi ragionevolmente congrui (*due accessi negativi ed un accesso forzoso*) e che si è resa necessaria l’acquisizione di documentazione tecnica attestante o meno la regolarità degli interventi di ristrutturazione che, pur se non ultimati, hanno coinvolto l’immobile in esame, il sottoscritto Esperto Stimatore – Architetto Sandro Pandolfi – ha presentato in data 27.09.2024 richiesta di proroga per la presentazione dell’elaborato peritale. Tale richiesta è stata concessa dal GE Dott. Fernando Scolaro, che ha rinviato la procedura all’udienza del 12.03.2025 – ore 12.00 -.

La presente relazione integra ed aggiorna, ma non sostituisce la perizia tecnico/estimativa già presente in atti.

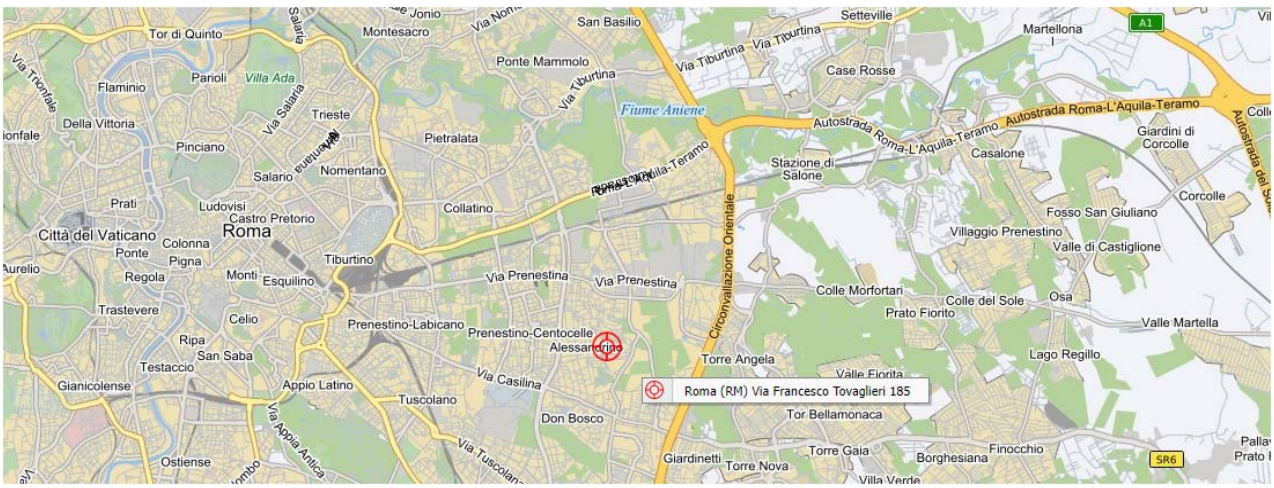
Lo scopo della presente relazione è quello di aggiornare la perizia in data 30.01.2025 integrandola anche in relazione alle disposizioni emanate dal GE – Dott. Fernando Scolaro – in data 23.10.2025.

Qualora necessario, il sottoscritto Esperto Stimatore è ovviamente disponibile ad aggiornare ulteriormente la propria relazione.

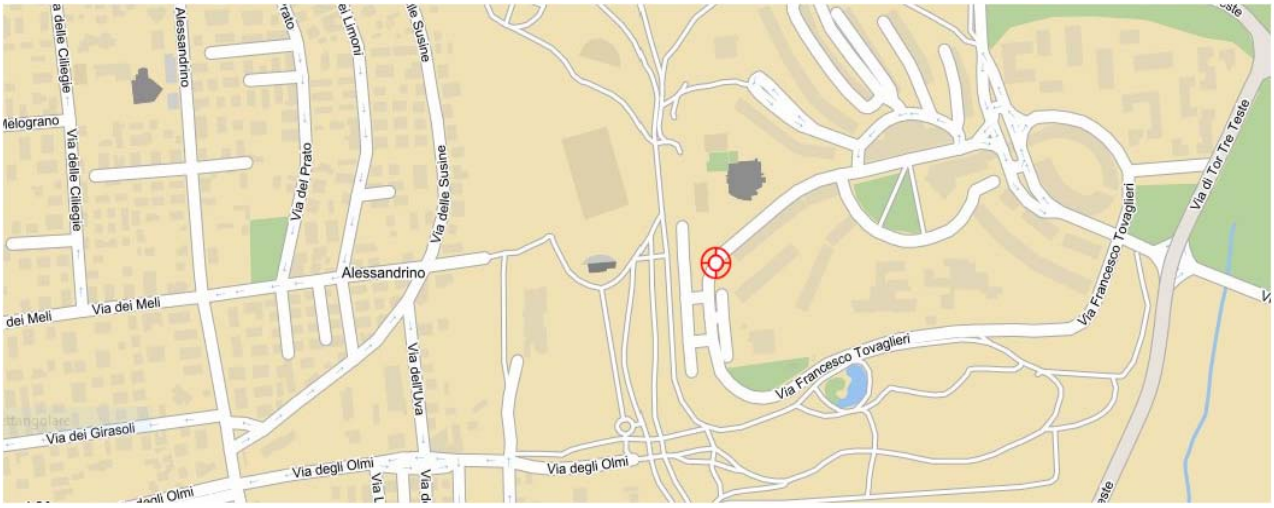
Relativamente alla valutazione dell’immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato un aggiornamento dei valori; non si sono evidenziate, comunque, variazioni sensibili nelle tipologie abitative di zona. Un lieve aumento dei prezzi registrato nel mercato immobiliare di riferimento è bilanciato da una richiesta in parte minore ed in parte spostata su zone urbane limitrofe.

Il valore dell’immobile pignorato è rimasto praticamente invariato.

INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO



Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4



(AEROFOTOGRAMMETRIA DEL COMPARTO EDILIZIO DI CUI LA PORZIONE OGGETTO DI PIGNORAMENTO È PARTE)

PREMESSA

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/2), sito in Roma (RM) - zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 185 – scala D – piano 1° / interno 2.

- Posto auto scoperto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) – zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 187 – piano terra – numero 88 -.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4

DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento è parte di un fabbricato "*a stecca*" destinato a civili abitazioni elevantesi per otto livelli fuori terra (compreso il piano piloty); la copertura è a terrazza; è presente, sul retro del prospetto principale un'area pavimentato destinata a posti auto scoperti.
L'appartamento è di media consistenza (circa mq. 72 compresa l'incidenza del terrazzo).
L'unità abitativa è indicabile come bilocale con cucina abitabile e bagno con finestra.
L'appartamento, come potuto verificare in sede di accesso, a livello distributive, risulta difforme dalla planimetria catastale inserita in atti in quanto oggetto di interventi di ristrutturazione funzionale e distributiva; tali lavori, alla data di accesso, non sono ultimati ed il *cantiere* sembra da tempo fermo.

Prima dei lavori di ristrutturazione interna, l'appartamento si presentava nel modo seguente:

- *Ingresso, soggiorno/pranzo, camera, cucina abitabile, bagno, disimpegni e balcone a livello -.*

L'appartamento, per come potuto verificare, non è attualmente utilizzato (*come detto precedentemente, il sopralluogo è stato possibile unicamente con un accesso forzoso ed in presenza di forza pubblica e di fabbro*).
Solo al termine dei lavori di ristrutturazione sarà possibile definire con certezza la realtà dei luoghi.

Non è stato possibile acquisire le certificazioni di conformità degli impianti sia perché gli stessi devono essere ancora ultimati sia perché non è stato possibile rintracciare/contattare la proprietà dell'immobile.

Gli infissi esterni, in buone condizioni, sono in PVC. (nuovi), la porta d'ingresso (con n. 2 serrature con cilindro europeo) è stata aperta forzatamente dal fabbro in occasione dell'accesso; risulta rivestita in legno in sintonia con le altre porte dei due appartamenti presenti al piano primo.
L'altezza interna è di circa metri 2.80.
L'esposizione, praticamente unica, è verso nord-est.
Pur trattandosi di un immobile al piano primo, l'illuminazione e l'areazione naturale sono da ritenersi comunque accettabili.

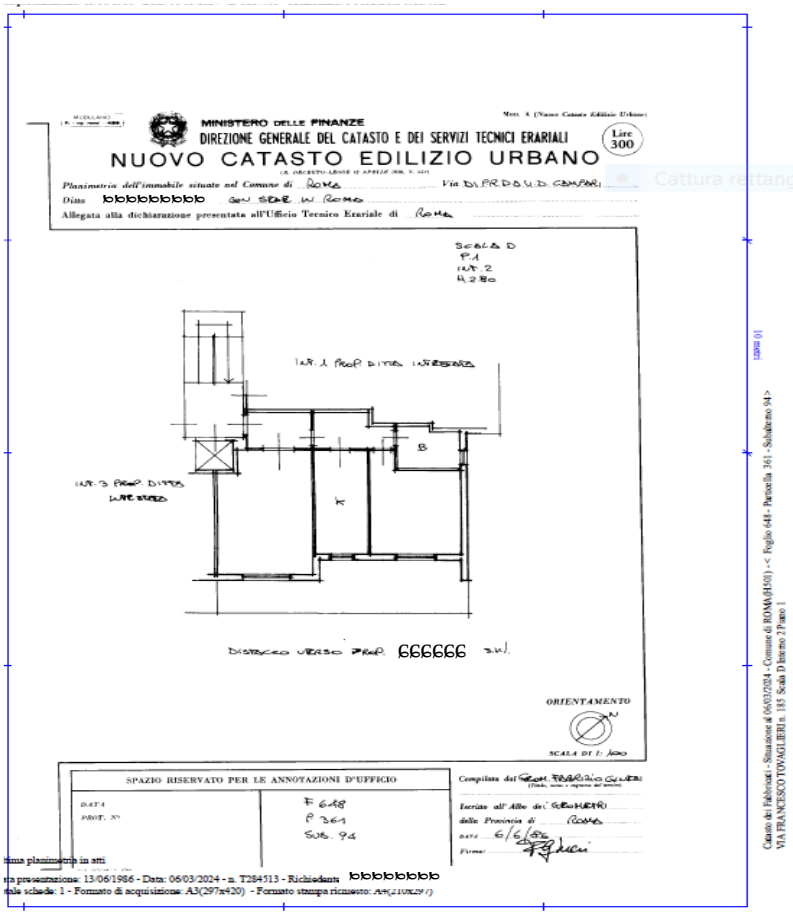
Sul piano sono presenti, complessivamente, tre unità abitative.
L'edificio è provvisto di servizio di portierato.
E' presente l'impianto di ascensore.
Lo stato d'uso del fabbricato, di cui l'immobile in esame è parte, è sostanzialmente buono, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo.

La proprietà, oltre all'appartamento di cui sopra, dispone di un posto auto scoperto – individuato con il n. 88 -, di normale consistenza (mq. 10) e ben accessibile da un punto di vista carrabile.
La pavimentazione dell'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti è in battuto di cemento.
L'accesso carrabile all'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti avviene dal civico n. 187 di via Francesco Tovaglieri.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

(FOTO ESTERNA – ZONA *PILOTY*)

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO OGGI IN ATTI



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Lire 300
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via DI PRADA U.D. CAMPARI
Ditta [illegible] con sede in ROMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

SCALA D
P.1
INT. 2
H.2.80

INT. 1 PROP. DITTA INTESTATA
INT. 3 PROP. DITTA INTESTATA
B
K
DISTACCO VERSO PROP. [illegible] S.N.

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N°
F 648
P 361
SUB. 94

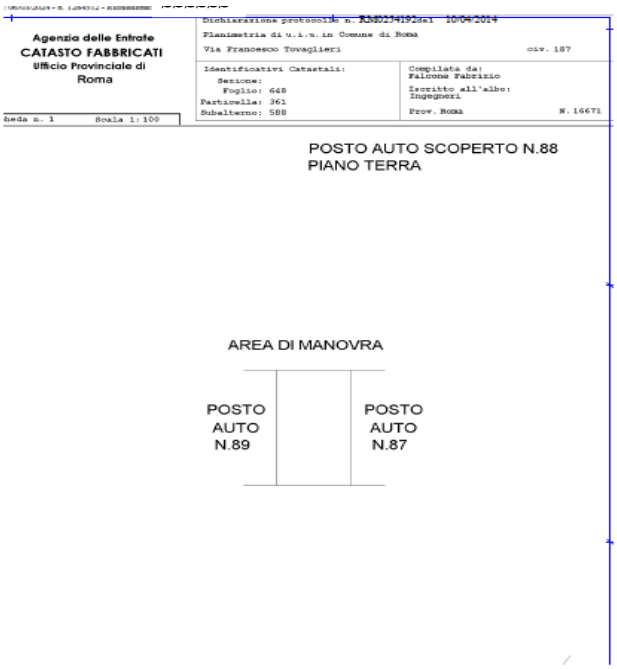
Compilata dal GEOM. FABRIZIO GINERI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di ROMA
DATA 6/6/86
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 648 - Particella 361 - Subalterno 94 >
VIA FRANCESCO TOVAGLIERI n. 185 Scala D Interno 2 Piano 1

10 metri

tima planimetria in atti
ta presentazione: 13/06/1986 - Data: 06/03/2024 - n. T284513 - Richiedente [illegible]
tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4



Planimetrie catastali delle unità immobiliari (*appartamento / posto auto scoperto*) oggetto di pignoramento, attualmente presenti in atti. A lavori di ristrutturazione ultimati dovrà essere presentato un nuovo DOCFA con relativo aggiornamento catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE – EX ARTICOLO 567 -

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

LOTTO UNICO

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

Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/2), ubicato in Roma (RM) - zona *Tor Tre Teste* – Via Francesco Tovaglieri, 185 – scala D - piano 1° / interno 2 -.

Posto auto scoperto (categoria catastale C/6), ubicato in Roma (RM) - zona *Tor Tre Teste* – Via Francesco Tovaglieri, 187 –piano terreno / numero 88 -.

TITOLARITA'

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 14.12.2015 – a rogito del Notaio in Roma Andrea Mosca – repertorio n. 3891 / raccolta n.2284 di:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] – CF: [redacted] .

[redacted] **nata** a [redacted] il [redacted] – CF: [redacted]

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4

Per completezza, si precisa che con l'Atto di Compravendita citato, il signor [illegible] – all'epoca coniugato ed in regime di comunione legale dei beni – acquistava dalla " [illegible] *Srl*" diverse porzioni immobiliari tra le quali quelle oggetto della presente relazione tecnica.

Situazione degli intestati – come da vca_storica in data 06.03.2024 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	LUOGO/ DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1/2	**ESECUTAT0**
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1/2	**ESECUTATA**

L'immobile viene posto in vendita per i diritti sopra riportati.
L'esecutato nell'atto di provenienza dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni.
Dal certificato di stato civile reperito dal Custode, l'esecutato risulta separato a seguito di decreto di omologa di separazione consensuale emesso dal Tribunale in data 18/02/2021 e cioè in data anteriore alla notifica del pignoramento di cui alla Procedura portante (RGE 249/2023).
Il creditore procedente ha promossa l'esecuzione immobiliare nei confronti del coniuge non debitore per l'altra quota del 50% della proprietà sull'immobile oggetto del presente giudizio ed il relativo procedimento esecutivo risulta iscritto al numero R.G.E. 994/2025 riunita alla procedura esecutiva portante RGE 249/2023.

Per maggiore dettaglio in merito si rimanda al provvedimento emesso dal Giudice Dott. Fernando Scolaro in data 23.10.2025.

CONFINI

L'**appartamento** nel suo insieme confina con: appartamento interno 1 della scala D, appartamento interno 3 della scala D, vano ascensore, pianerottolo del vano scale, distacco verso proprietà condominiale, salvo se altri e/o diversi confini.

Il **posto auto scoperto** nel suo insieme confina con: area comune di manovra, posto auto scoperto n. 87, posto auto scoperto n. 89, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Ragguagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	Mq. 64	Mq. 66	100 %	Mq. 66	Mt. 2,80	1°
BALCONE	Mq. 18	Mq. 18	30 %	MQ. 6	===	1°
POSTO AUTO SCOPERTO	Mq. 10	Mq. 10	60 %	Mq. 6	===	T
Totale superficie convenzionale:				**Mq. 78**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**Mq. 78**		

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26631a416ca4

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta, anche, 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: mc. 185 (appartamento - *piano 1°/interno 2*).
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. 78**.

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	R.C.	Piano	Graffato
=	648	361	94	5^	A/2	3^	Vani 4,0	MQ. 72	867,65	1°	NO
=	648	361	588	5^	C/6	2^	MQ. 10	MQ.10	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).

Tali dati, precedentemente indicati, per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo, rimanendo inalterati fin dall'impianto meccanografico originario.

Non sussiste, attualmente, una corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e la planimetria catastale attualmente in atti, in quanto nell'appartamento, oggetto di pignoramento, sono in fase realizzativa ("*cantiere*" comunque fermo alla data di accesso) lavori di ristrutturazione e modifiche funzionali/distributive interne.

Non essendo ultimati i lavori di ristrutturazione, l'appartamento per come potuto verificare in sede di sopralluogo non è attualmente utilizzabile.

Per l'immobile in esame sarà necessario ripristinare una situazione di regolarità edilizio/urbanistica e di conformità catastale (*vedere paragrafi successivi*) a lavori di ristrutturazione ultimati.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 17.04.2026).

N.	*SITUAZIONE INTESTATI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI ED ONERI REALI*
1	[redacted] SRL	=====	PROPRIETA' FINO AL 03.10.1986
N.	*SITUAZIONE INTESTATI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI ED ONERI REALI*
1	[redacted] I	[redacted]	PROPRIETA' FINO AL 19.12.2014
N.	*SITUAZIONE INTESTATI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI ED ONERI REALI*
1	[redacted] SRL	[redacted]	PROPRIETA' 1/1 FINO AL 14.12.2015
N.	*SITUAZIONE INTESTATI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI ED ONERI REALI*
1	[redacted]	[redacted]	**PROPRIETA' 1/1 DAL 14.12.2015 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI**

Visura storica per immobile effettuata sia per l'unità abitativa che per il posto auto scoperto in data 17.04.2026.
Si precisa che quanto riportato nella scheda precedente è stato desunto da dati catastali, estrapolati dalla visura storica catastale in precedenza citata, che, se non aggiornati, possono essere non perfettamente in linea con la realtà attuale a seguito di passaggi di proprietà e/o variazioni avvenuti nel tempo.

(SOGGIORNO/PRANZO – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE NON ULTIMATI)

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

(CAMERA – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE NON ULTIMATI)

(ZONA DISIMPEGNO – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE NON ULTIMATI)

(ZONA BAGNO – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE NON ULTIMATI)

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'immobile, di cui l'appartamento in esame, unitamente al posto auto scoperto è parte, si trova in posizione periferica, in direzione del quadrante est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare 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.

Via Francesco Tovaglieri è una via "*ad anello*" posta in prossimità di via di Tor Tre Teste, strada questa che collega la via Casilina con la via Prenestina.

Nelle vicinanze si trova il Grande Raccordo Anulare (svincolo *Casilina* e/o svincolo *Prenestina).*
Facilmente raggiungibili il Policlinico Casilino, il Centro Commerciale "*Gran Roma*" e il "Parco Palatucci".

L'edilizia "*moderna*" presente è riconducibile, come impianto iniziale al 1970/1980; risulta generalmente semintensiva e destinata prevalentemente a residenze di tipo "*civile a carattere medio*".
La zona ha avuto negli ultimi periodi un certo "*rilancio*" che, da un punto di vista immobiliare, si concretizza nell'aumento dei prezzi degli immobili.

L'appartamento in esame, posto al piano primo e distinto con il numero 2 di interno, ha accessibilità, mediante un cancello metallico su strada, dal civico 185 di via Francesco Tovaglieri (il posto auto scoperto ha accesso carrabile dal civico 187 di via Francesco Tovaglieri).
Mediante un breve percorso condominiale si giunge, sulla destra alla scala D dove, al piano primo / interno 2 è ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione tecnica.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via di Tor Tre Teste.*
- *Via Prenestina.*
- *Via Casilina.*
- *Via Walter Tobagi.*
- *Grande Raccordo Anulare.*

Presente in modo adeguato alle attuali necessità il servizio di trasporto pubblico.
Sufficiente in zona la possibilità di parcheggio.
Risultano esistenti nelle immediate vicinanze tutte le normali utenze riconducibili ad una edilizia residenziale di livello medio.

PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

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

L'immobile (appartamento/posto auto scoperto), oggetto di pignoramento, può considerarsi nella piena disponibilità della proprietà anche se non risulta utilizzato in quanto non abitabile visto i lavori di ristrutturazione interna (solo parzialmente ad oggi realizzati).

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dei sopralluoghi effettuati (i primi due "*negativi*"), la situazione sullo stato conservativo dell'immobile è la seguente.

ESTERNO: l'edificio di cui l'appartamento in esame ed oggetto di pignoramento, è parte, si presenta in uno stato d'uso complessivamente buono.

INTERNO: l'appartamento è coinvolto nella sua totalità da interventi di ristrutturazione funzionale ed impiantistica; detti lavori alla data di accesso risultano fermi e non completati.

Pertanto l'appartamento non è attualmente utilizzabile e/o abitabile.

Il posto auto scoperto, invece, è in buono stato conservativo e prontamente utilizzabile.

(POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO N. 88)

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

PARTI COMUNI

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.
L'immobile oggetto di pignoramento dispone delle parti comuni in funzione delle quote millesimali spettanti.

SERVITU' – CENSO – LIVELLO – USI CIVICI

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO UNICO così composto:

Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/2), sito in Roma (RM) - zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 185 – scala D – piano 1° / interno 2.

Posto auto scoperto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) – zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 187 – piano terra – numero 88 -.

L'appartamento è parte di un fabbricato "*a stecca*" destinato a civili abitazioni elevantesi per otto livelli fuori terra (compreso il piano piloty); la copertura è a terrazza; è presente, sul retro del prospetto principale un'area pavimentata destinata a posti auto scoperti.
L'appartamento è di media consistenza (circa mq. 72 compresa l'incidenza del terrazzo).
L'unità abitativa è indicabile come bilocale con cucina abitabile e bagno con finestra.

L'appartamento, come potuto verificare in sede di accesso, a livello distributive, risulta difforme dalla planimetria catastale inserita in atti in quanto oggetto di interventi di ristrutturazione funzionale e distributiva; tali lavori non sono ultimati ed il *cantiere* sembra da tempo fermo.

Prima dei lavori di ristrutturazione interna, l'appartamento si presentava nel modo seguente:

- *Ingresso, soggiorno/pranzo, camera, cucina abitabile, bagno, disimpegni e balcone a livello -.*

L'appartamento non è attualmente abitato nè utilizzato a qualsiasi titolo (*come detto precedentemente, il sopralluogo è stato possibile unicamente con un accesso forzoso ed in presenza di forza pubblica e di fabbro*).

Solo al termine dei lavori di ristrutturazione sarà possibile definire con certezza la realtà dei luoghi.

Gli infissi esterni, in buone condizioni, sono in PVC. (nuovi), la porta d'ingresso (*con n. 2 serrature con cilindro europeo sostituite da altra le cui chiavi sono state consegnate al Custode Giudiziario*) è stata aperta forzatamente dal fabbro in occasione dell'accesso; risulta rivestita in legno in sintonia con le altre porte dei due appartamenti presenti al piano primo.
L'altezza interna è di circa metri 2.80.
L'esposizione, praticamente unica, è verso nord-est.
Pur trattandosi di un immobile al piano primo, l'illuminazione e l'areazione naturale sono da ritenersi comunque accettabili.
Sul piano sono presenti, complessivamente, tre unità abitative.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

L'edificio è provvisto di servizio di portierato.
E' presente l'impianto di ascensore.
Lo stato d'uso del fabbricato, di cui l'immobile in esame è parte, è sostanzialmente buono, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo.

La proprietà, oltre all'appartamento di cui sopra, dispone di un posto auto scoperto – individuato con il n. 88 -, di normale consistenza (mq. 10) e ben accessibile da un punto di vista carrabile.
La pavimentazione dell'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti è in battuto di cemento.
L'accesso all'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti avviene, da un punto di vista carrabile, dal civico n. 187 di via Francesco Tovaglieri.

Come detto, l'appartamento è parte di un edificio (*costruzione databile indicativamente verso la metà degli anni '80*) destinato a civili abitazioni ed avente accesso dal civico 185 di via Francesco Tovaglieri.
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 ("*abitazioni di tipo civile*" - *categoria A/*2) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

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

PAVIMENTAZIONI	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
RIVESTIMENTI INTERNI	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
INFISSI INTERNI	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
IMPIANTISTICA	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
STATO D'USO INTERNO	**Immobile, alla data di accesso – non utilizzabile**

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura piena
COPERTURA	Piana a terrazza in parte praticabile
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	Otto (compreso il piano piloty
PIANI ENTRO TERRA	===
STATO D'USO ESTERNO	**Complessivamente buono** (per come verificabile)

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso forzoso (17.10.2024) l'immobile in esame - per quanto accertabile – non risultava occupato nè utilizzato in quanto I lavori di ristrutturazione in corso di realizzazione non erano ultimati.

L'immobile (appartamento/posto auto scoperto oggetto di pignoramento) risulta nella disponibilità della proprietà.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4

(ZONA CALDAIA AD OGGI DISMESSA)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VISURE IPOTECARIE
IMMOBILI: ROMA VIA TOVAGLIERI 185/187
N.C.E.U.: fg. 648, n. 361, sub. 94 (appartamento) e sub. 588 (posto auto scoperto)

ISPEZIONE IPOTECARIA ESEGUITA SUGLI IMMOBILI "CU FG. 648, N. 361, SUB. 94 E 588":

ISCRIZIONE DI IPOTECA in data 22.01.2015 – registro particolare 761 / registro generale 6879 – a favore di [redacted] contro [redacted] Srl –. Annotazione n. 1585 del 19.02.2015 (frazionamento in quota) tramite il quale sugli immobili oggetto della procedura risulta gravare un mutuo di €. 259.423,84 (€. 129.711,92 di capitale).

ISCRIZIONE DI IPOTECA del 02/04/2020 - Registro Particolare 6074 Registro Generale 35039 – a favore di [redacted] SpA contro [redacted] .

ISCRIZIONE DI IPOTECA del 23/02/2023 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 22451 a favore di [redacted] SpA contro [redacted] .

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto in data del 22/03/2023 - Registro Particolare 25009 Registro Generale 35359 a favore di [redacted] contro [redacted] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26631a416ca4

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto in data 09.05.2024 – formalità 42264 – in rettifica alla formalità trascritta il 22.03.2023 di formalità 25009 – a favore di [illegible] [illegible] contro [illegible] [illegible] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni – [illegible] [illegible] -.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 20.10.2025 contro [illegible] [illegible] – formalità 132063 / 95144 per la quota pari a ½ -.

NORMATIVA URBANISTICA

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 Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 – ".***

Quanto sopra risulta regolato – nel suo complesso e prevalentemente – dagli articoli nn. **44, 45** e **48** delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG, che di seguito si riportano sinteticamente e nei punti essenziali.

Articolo 44: per città "*consolidata*" si intende quella parte di città esistente, sostanzialmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e in alcune parti tipologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani Regolatori del 1931 e del 1962.

Articolo 45: si intendono per tessuti della città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano Regolatore del 1931.

Articolo 48: si intendono i tessuti di espansione novecentesca a tipologia Edilizia Libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi – Piano Regolatore Generale del 1962 - . Tipologie non definite dalle norme di piano, ma derivate dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di Zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.
Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Il complesso edilizio di cui l'immobile in esame – oggetto di pignoramento – è parte, ricade all'interno del Comparto Z/2 – *Quarticciolo / Tor Tre Teste*.

BREVI CENNI SULLO SVILUPPO URBANISTICO DELLA ZONA

La zona urbana di "***Tor Tre Teste***" ricade all'interno del Municipio V di Roma Capitale – quartiere XXIII / Alessandrino – Zona Urbanistica 7E -.
La zona confina, nel suo insieme, con:

- A nord con parte della zona urbanistica TB/Alessandrina e con la 7C/ Tor Sapienza.
- Ad est con le zone urbanistiche 7H / Omo e 7F / Casetta Mistica.
- A sud e ad ovest con la zona urbanistica 7B / Alessandrina.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

Il settore urbano di riferimento presenta nel suo complesso un sistema storico, archeologico ed ambientale di pregio, caratterizzato da testimonianze storico/monumentali del territorio agricolo romano, attraversato da vie di comunicazione, presidiato da torri e casali e caratterizzato da siti naturalistici di valido valore ambientale (*Parco della Mistica*).

La zona prende il nome da un bassorilievo in travertino raffigurante "*tre teste*", di cui una femminile velata, posto sulla facciata della chiesa di Sant'Anna a Tor Tre Teste, all'altezza del Km. 9 della via Prenestina.
La chiesetta si trova addossata ad una torre, innalzata nel XII secolo con funzione giurisdizionale e che era anticamente denominata "*Torre di San Giovanni*", probabilmente in quanto, in epoca medioevale, apparteneva alla Basilica Lateranense, come testimoniava un'iscrizione che era presente sulla parte meridionale della torre.
Nel 1948 crollò tutta la parete settentrionale della torre; altri crolli avvennero nel 1966 ed infine nel 1972, quando cadde l'angolo sud-orientale abbattendo parte della facciata della chiesa e dell'epigrafe medievale.
Nel 1966, i resti di una villa di età imperiale vennero distrutti per costruire un insediamento industriale; tra il 1964 ed il 1967 venne parzialmente demolito un sepolcro a tempietto.
Il 26 ottobre 2003 venne inaugurata la nuova chiesa di "Dio Padre Misericordioso", progettata dall'architetto Richard Meier, caratterizzata dalle tre vele bianche, dalla luminosità e dal cemento "*mangiasmog*" utilizzato per la costruzione.
Nel quartiere ci sono estese aree verdi, come il *parco Giovanni Palatucci*, detto anche *parco Tor Tre Teste-Alessandrino*, ed il *parco Davide Franceschetti*.

REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

Il complesso edilizio è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma dei seguenti titoli autorizzativi:

TIPOLOGIA AUTORIZZATIVA	*DATA DI RILASCIO*	*NUMERO*
LICENZA EDILIZIA	10.12.1984	1750/C
LICENZA EDILIZIA	30.05.1985	929/C
LICENZA EDILIZIA	12.11.1985	1810/C

Successivamente, relativamente alla scala "D" dove trovasi l'immobile oggetto di pignoramento, sono state presentate varie CILA / SCIA che vengono di seguito riportate per completezza di informazioni ma che non interessano l'appartamento pignorato (*scala D / interno 2*):

TIPOLOGIA AUTORIZZATIVA	*DATA*	*PROTOCOLLO*	*MOTIVAZIONE*
C.I.L.A.	08.04.2014	60743	INT. 3D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
C.I.L.A.	08.04.2014	60696	INT. 6D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
C.I.L.A.	08.04.2014	60713	INT. 9D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
C.I.L.A.	08.04.2014	60117	INT. 12D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
C.I.L.A.	08.04.2014	60534	INT. 15D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
C.I.L.A.	08.04.2014	60542	INT. 18D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
C.I.L.A.	08.04.2014	60747	INT. 20D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
C.I.L.A.	08.04.2014	60750	INT. 21D – STRAORDINARIA MANUTENZIONE -
S.C.I.A.	08.04.2014	60743	INT. 22D – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' -
S.C.I.A.	25.03.2014	50673	REALIZZAZIONE POSTI AUTO SCOPERTI

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

In data 29.12.2014 – protocollo n. QI/2014/200777 – è stata presentata la richiesta di agibilità al DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA del Comune di Roma

La costruzione del comparto edilizio non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri nè diritti demaniali o usi civici.

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; comunque sono trascorsi oltre 40 anni dalla sua costruzione ed eventuali finanziamenti agevolati possono ritenersi ad oggi definiti e conclusi.

Alla data di sopralluogo - 17.10.2024 - nell'appartamento in esame si evidenziava la presenza di interventi, anche rilevanti, di ristrutturazione interna.
Questi lavori, come detto più volte, non risultano terminati, il "*cantiere*" appare abbandonato da tempo e, in sintesi, **l'appartamento si presenta, all'attualità, non utilizzabile**.

Tali interventi, per come potuto verificare, riguardano sia la distribuzione interna degli spazi sia il rifacimento di buona parte dell'impiantistica.
Le fotografie allegate alla presente relazione meglio chiariscono quanto sopra riportato.

In data 22.10.2024 – protocollo n. CF/207307 – repertorio n. 13883 – il sottoscritto tecnico presentò domanda di accesso ai documenti amministrativi per verificare se, per i lavori di ristrutturazione in precedenza citati, fosse stata presentata richiesta di autorizzazione.

In data 28.10.2024 – protocollo n. 211295 – il Municipio di Roma V – Direzione Tecnica / Area Edilizia Privata – ha comunicato che "***la ricerca di eventuale documentazione relativa all'immobile sito in via F. Tovaglieri, 185 effettuata nell'archivio del Municipio V, ha avuto esito negativo***".

L'appartamento, alla data di sopralluogo, presenta – rispetto alla planimetria catastale in atti – una diversa distribuzione degli spazi interni che non risulta regolarizzata (mediante presentazione di CILA al Municipio di riferimento).

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame – appartamento per civile abitazione, posto al piano primo e distinto con il *n. 2 di interno / scala D / piano 1° – Roma / Via Francesco Tovaglieri, 185* – **non può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.** Per la sua regolarizzazione è necessario provvedere alla ultimazione dei lavori di ristrutturazione e, successivamente, presentare una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con successivo DOCFA di regolarizzazione catastale.

Il costo per tale complessiva regolarizzazione dell'immobile può indicarsi in circa **€. 15.000,00** importo questo da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Tale importo può così dettagliarsi:

OPERE DI COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	€. 13.000,00
C.I.L.A. IN SANATORIA	€. 1.500,00
DOCFA PER NUOVO ACCATATAMENTO	€. 500,00
Sommano	**€. 15.000,00**

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

Tale importo – *da ritenersi indicativo e non esaustivo* - verrà detratto dal valore commerciale attribuibile all'appartamento pignorato (vedere "stima dell'immobile") e si ribadisce che sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal momento che l'accesso all'immobile è stato effettuato in assenza della proprietà o di altri soggetti eventualmente delegati (accesso forzoso), si dichiara che:

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

In data 17.04.2026 il signor ɛɛɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛ – Amministratore pro tempore del Condominio di via Francesco Tovaglieri 185 (dove risulta ubicato l'unità immobiliare pignorata) – ha comunicato al sottoscritto, tramite mail, che la morosità complessiva del signor ɛɛɛɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛ assomma ad **€. 13.404,58.**

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di pignoramento (accesso del 17.10.2024) ha consentito di verificare, all'interno dell'appartamento, la presenza di materiale edile di varia natura sicuramente approntato per completare i lavori di ristrutturazione. Sono altresì presenti alcuni mobili contenitori in precario stato d'uso e praticamente non più utilizzabili.
Quanto presente può essere considerato "*beni relitti*" e, conseguentemente verrà distrutto e/o rottamati.

FORMAZIONE DEL LOTTO

Trattasi di LOTTO UNICO.
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:

Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/2), sito in Roma (RM) - zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 185 – scala D – piano 1° / interno 2.
Posto auto scoperto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) – zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 187 – piano terra – numero 88 -.

L'appartamento è parte di un fabbricato "*a stecca*" destinato a civili abitazioni elevantesi per otto livelli fuori terra (compreso il piano piloty); la copertura è a terrazza; è presente, sul retro del prospetto principale un'area pavimentato destinata a posti auto scoperti.
L'appartamento è di media consistenza (circa mq. 72 compresa l'incidenza del terrazzo).
L'unità abitativa è indicabile come bilocale con cucina abitabile e bagno con finestra.
L'appartamento, come potuto verificare in sede di accesso, a livello distributive, risulta difforme dalla planimetria catastale inserita in atti in quanto oggetto di interventi di ristrutturazione funzionale e distributiva; tali lavori non sono ultimati ed il *cantiere* sembra da tempo fermo.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

Prima dei lavori di ristrutturazione interna, l'appartamento si presentava nel modo seguente:

- *Ingresso, soggiorno/pranzo, camera, cucina abitabile, bagno, disimpegni e balcone a livello -.*

L'appartamento non è attualmente abitato (*come detto precedentemente, il sopralluogo è stato possibile unicamente con un accesso forzoso ed in presenza di forza pubblica e di fabbro*).
Solo al termine dei lavori di ristrutturazione sarà possibile definire con certezza la realtà dei luoghi.

Non è stato possibile acquisire le certificazioni degli impianti in quanto gli stessi devono essere ancora ultimati.

Gli infissi esterni, in buone condizioni, sono in PVC. (nuovi), la porta d'ingresso (con n. 2 serrature con cilindro europeo) è stata aperta forzatamente dal fabbro in occasione dell'accesso; risulta rivestita in legno in sintonia con le altre porte dei due appartamenti presenti al piano primo.
L'altezza interna è di circa metri 2.80.
L'esposizione, praticamente unica, è verso nord-est.
Pur trattandosi di un immobile al piano primo, l'illuminazione e l'areazione naturale sono da ritenersi comunque accettabili.
Sul piano sono presenti, complessivamente, tre unità abitative.
L'edificio è provvisto di servizio di portierato.
E' presente l'impianto di ascensore.
Lo stato d'uso del fabbricato, di cui l'immobile in esame è parte, è sostanzialmente buono, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo.

La proprietà, oltre all'appartamento di cui sopra, dispone di un posto auto scoperto – individuato con il n. 88 -, di normale consistenza (mq. 10) e ben accessibile da un punto di vista carrabile.
La pavimentazione dell'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti è in battuto di cemento.
L'accesso all'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti avviene dal civico n. 187 di via Francesco Tovaglieri.

Come detto, l'appartamento è parte di un edificio (costruzione databile indicativamente verso la metà degli anni '80) destinato a civili abitazioni ed avente accesso dal civico 185 di via Francesco Tovaglieri.
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 ed unitamente al posto auto scoperto che ne completa la proprietà, un "**Lotto Unico**".

L'immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale ("*abitazioni di tipo civile*" - *categoria A/*2sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'unità immobiliare in esame, per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato, risulta essere non utilizzabile in quanto oggetto di profondi interventi di ristrutturazione interna (lavori non ultimati e cantiere "*fermo*").

L'illuminazione e l'areazione naturale, data la posizione dell'immobile al primo piano risulta limitata ma comunque accettabile.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento e posto auto scoperto), da un punto di vista catastale, è così identificata:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato
=	648	361	94	5^	A/2	3^	Vani 4,0	MQ. 72	867,65	1°	NO
=	648	361	588	5^	C/6	2^	MQ. 10	MQ.10	32,54	T	NO

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

L'unità immobiliare – alla data di accesso – non può ritenersi regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico e catastale.
Per i lavori di ristrutturazione in corso (ma attualmente fermi) non è stata presentata alcuna comunicazione (CILA) al Municipio di riferimento.

Il costo per il completamento dei lavori e per la regolarizzazione degli stessi, può indicarsi in circa **€. 15.000,00** da porsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

Grado di commerciabilità: NORMALE.

Valore di stima del bene: **€. 185.000,00** al netto della detrazione ai sensi dell'articolo 568 cpc.

STIMA DELL'IMMOBILE

STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI

Per la valutazione commerciale del bene, 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 similari.

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

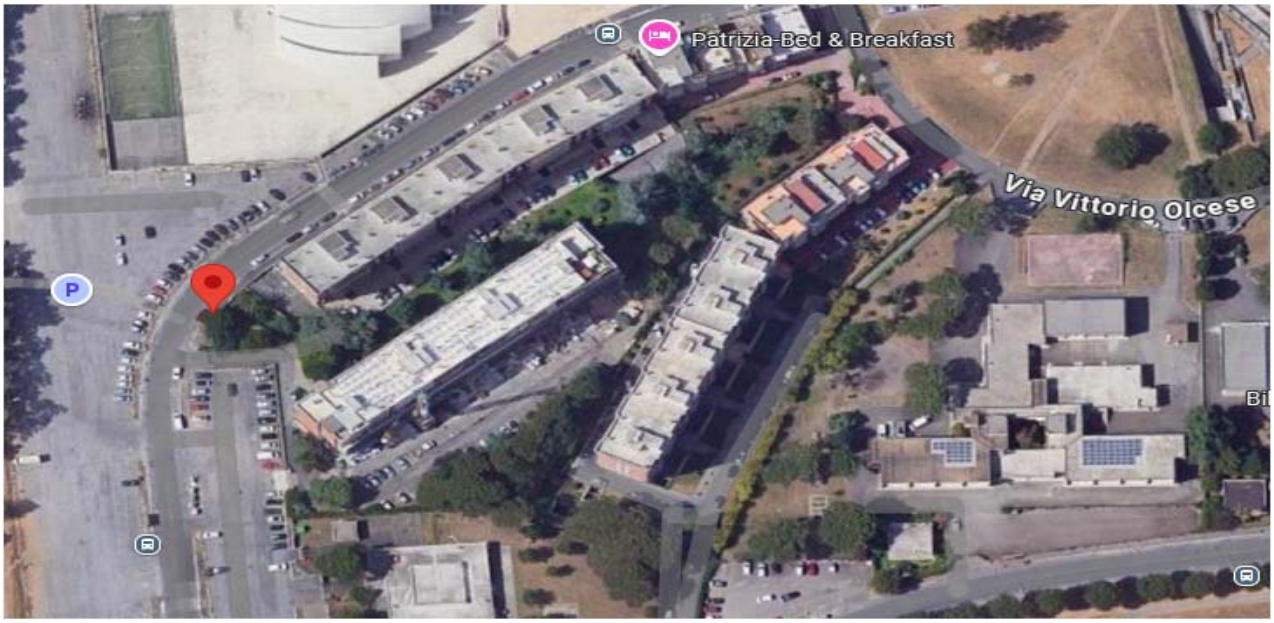
La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore di mercato ad oggi dell'immobile in esame.
A tale valore verranno portati in detrazione i seguenti costi, ritenuti sostanzialmente congrui, di complessivi **€. 15.000,00** così suddivisibili (*vedere tabella seguente*).

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COSTO (€.)
1	Lavori edili ed impiantistici ad oggi necessari per un civile utilizzo del bene	13.000,00
2	Presentazione di CILA in Sanatoria per regolarizzare quanto realizzato e quanto ancora da realizzare	1.500,00
3	Presentazione di DOCFA catastale ed aggiornamento planimetrico	500,00
	sommano	**15.000,00**

Si precisa che relativamente al posto auto scoperto (anch'esso oggetto di pignoramento) non sono necessari interventi di qualsiasi genere e/o natura; lo stesso è prontamente utilizzabile.

L'importo in precedenza riportato per il completamento degli interventi di ristrutturazione interna e per la regolarizzazione complessiva e finale dell'immobile e/o per altri oneri che dovessero prospettarsi ed inerenti all'appartamento oggetto di pignoramento, è da indicarsi attendibile ma non esaustivo e totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26631a416ca4



(FOTO AEREA DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI L'IMMOBILE PIGNORATO È PARTE)

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	*Buona*
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	*Ad oggi definita*
Presenza o meno di infrastrutture.	*Sostanzialmente complete*
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	*Di tipo civile/medio*
Esposizione e soleggiamento.	*Discreta*
Stato d'uso esterno	*Complessivamente buono*
Stato d'uso interno.	*Immobile attualmente non abitabile*
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori	*Non possibile*
Grado di commerciabilità.	*Normale (a lavori di ristrutturazione ultimati)*
Grado di fungibilità	*Limitato*
Tempistiche di vendita	*Medie (3 / 5 mesi circa)*

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.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4

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 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.	P.A.	SITI
1	V. FRANCESCO TOVAGLIERI	239.000,00	84	2.800,00	8°	1	1	IMM.RE.IT
2	V. FRANCESCO TOVAGLIERI	270.000,00	86	3.100,00	1°	1	2	IMM.RE.IT
3	V. FRANCESCO TOVAGLIERI	190.000,00	94	2.000,00	3°	3	1	IMM.RE.IT
4	V. FRANCESCO TOVAGLIERI	235.000,00	77	3.000,00	5°	1	1	IMM.RE.IT
5	V. ERMOLI	269.000,00	95	2.800,00	7°	1	2	NESTORIA
6	V. FRANCESCO TOVAGLIERI	229.000,00	80	2.800,00	6°	1	1	NESTORIA

VALORE MEDIO (€. /MQ.) di trattativa	**2.800,00**

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% / 10%) 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.

1° semestre del 2024 (ultimo dato disponibile) -.

- **Provincia:** ROMA / Comune: ROMA
- **Fascia/zona:** Periferica – TOR TRE TESTE / DAVIDE CAMPARI –.
- **Codice zona:** D / 63 - Microzona catastale: 114.
- **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**	**2.050**	**3.000**	**L**	**9,00 – 13,50**
P. A. SCOPERTI	**Normale**	**450**	**650**	**L**	**2,80 – 4,00**

VALORE MEDIO (€. /MQ.)	**2.500,00**
VALORE MEDIO (€. /MQ.) RITENUTO CONGRUO	**2.200,00**

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2024)

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE ABITATIVO	**1.851**	**2.280**	**2.710**
POSTO AUTO SCOPERTO	**507**	**630**	**753**

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO (criterio di stima "*sintetico/comparativo*")

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	2.800,00
VALORE DA O.M.I.	2.200,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	2.280,00
VALORE MEDIO	**2.450,00**
VALORE MEDIO (*RITENUTO CONGRUO*)	**2.700,00**

Il valore commerciale (€. /mq.), ritenuto congruo e corretto 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 complessivamente valido (*soprattutto a lavori di ristrutturazione ultimati*), è pari ad **€. /mq. 2.700,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località Tor Tre Teste), sia con le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile, sia, infine, con il grado di commerciabilità dell'immobile in funzione della sua consistenza.

Si precisa che il valore ritenuto congruo di €. /mq. 2.700,00 considera l'incidenza, nella valutazione dell'immobile, della presenza del posto auto scoperto che completa la proprietà.
Inoltre, il parametro €. /mq. ritenuto congruo considera anche la presenza (*proprio di fronte all'edificio di cui l'immobile pignorato è parte*) di ampie zone a verde attrezzato che costituiscono senza dubbio un valido "*valore aggiunto*" nell'ambito immobiliare di riferimento.
La posizione dell'appartamento al piano primo, ai fini valutativi, da un lato può ritenersi penalizzante, dall'altro, se non vietato dal regolamento condominiale, potrebbe essere un parametro positivo per l'uso dell'immobile come ufficio/studio medico e/o similari.

Il "*taglio*" dell'appartamento è sicuramente commerciale.

Per il mercato immobiliare di zona, 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: complessivamente ***normale***
Tempistiche di vendita: ***medie*** *(3 / 5 mesi circa)*.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

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 D / Piano 1° / Interno 2	78	2.700,00	210.600,00
		Totale (valore arrotondato)	**210.000,00**

CRITERIO DI STIMA "*A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO*"

Per l'immobile in esame risulta proponibile una sua locazione (ovviamente a lavori di ristrutturazione completati) 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 e nelle vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di quanto verificato.

N.	UBICAZIONE	€./mese	MQ.	€./MQ./ MESE	PIANO	WC	SITI
1	VIA SANGUINETTI	900,00	55	16,36	T	1	IMMOBILIARE.IT
2	VIA VISCOGLIOSI	800,00	42	19,00	T	1	IMMOBILIARE.IT
3	VIA DELLE PERNICI	800,00	70	11,42	T	1	IMMOBILIARE.IT
4	VIA VERTUNNI	700,00	48	14,60	2°	1	CASA.IT
5	VIA PRENESTINA 178	700,00	58	12,00	1°	1	CASA.IT
6	ZONA LEPETIT	750,00	40	18,75	3°	1	TROVIT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€./ MESE)	**775,00**

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€. /MQ. / MESE)	**15,35**

INDICATORI OMI

Gli indicatori OMI (2° semestre del 2025) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individuano i seguenti parametri economici (*valori €. /mq. /mese arrotondati*).

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE: da €. /mq. /mese **9,00** ad €. /mq. /mese **13,15**.

POSTO AUTO SCOPERTO: da €. /mq. /mese **2,80** ad €. /mq. /mese **4,00**.

VALORE MEDIO (€. /MQ./MESE) - *ABITAZIONI DI TIPO CIVILE*	**9,00**

VALORE MEDIO (€. /MQ./MESE) – *POSTO AUTO SCOPERTO*	**3,50**

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2026)

Il "*Borsino Immobiliare*" (anno 2024) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individua i seguenti parametri economici (*valori €. /mq. /mese*).

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE: da €. /mq. /mese **7,00** ad €. /mq. /mese **10,30**.
POSTO AUTO SCOPERTO: da €. /mq. /mese **2,63** ad €. /mq. /mese **3,90**.

VALORE MEDIO (€. /MQ./MESE) - *ABITAZIONI DI TIPO CIVILE*	**8,47**

VALORE MEDIO (€. /MQ./MESE) – *POSTO AUTO SCOPERTO*	**3,20**

VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I TRE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	*APPARTAMENTO* (€./MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO – *MCA* -	15,35
INDICATORI *O.M.I.*	9,00
INDICATORI *BORSINO IMMOBILIARE*	8,47
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	*10,90*
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	**12,00**

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	*POSTO AUTO SCOPERTO* (€./MQ./Mese)
METODO DEL CONFRONTO – *MCA* -	3,40
INDICATORI *O.M.I.*	3,50
INDICATORI *BORSINO IMMOBILIARE*	3,20
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	*3,36*
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	**4,00**

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

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €. /mq. /mese: €. 13,00 (*ritenuto congruo e comprensivo dell'incidenza del posto auto scoperto*)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 78
- Locazione dell'immobile (€. /mese): **€. 1.000,00** (mq. 78 x €. /mq. /mese 13,00)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 12.000,00 (€. 1.000,00 x 12 mesi)
- Detrazione per vetustà: ===
- Detrazione per oneri vari: - 5%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo: €. 12.000,00 – 5 %: 0,05 = **€. 230.000,00**.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 210.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 230.000,00
Sommano (valore arrotondato)	*€. 440.000,00*
Valore commerciale mediato (€. 226.000,00 : 2)	***€. 220.000,00***
A detrarre importo per completamento lavori di ristrutturazione e regolarizzazione della diversa distribuzione interna	***€. 15.000,00***
Valore commerciale	***€. 205.000,00***
VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)	**€. 205.000,00**

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) = **€. 185.000,00** (€. 205.000,00 – 10 %).

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 sostenuti per l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione interna alla data di accesso non completati ("cantiere" non in attività) e per la regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico dell'immobile.

I costi indicati (€.15.000,00) per la regolarizzazione dell'immobile, da ritenersi nel loro insieme congrui, ma comunque indicativi e, si ribadisce, a totale carico ed onere dell'aggiudicatario.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4

LOTTO UNICO così composto:

Appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/2), sito in Roma (RM) - zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 185 – scala D – piano 1° / interno 2.

Posto auto scoperto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) – zona *TOR TRE TESTE* – Via Francesco Tovaglieri, 187 – piano terra – numero 88 -.

L'appartamento è parte di un fabbricato "*a stecca*" destinato a civili abitazioni elevantesi per otto livelli fuori terra (compreso il piano piloty); la copertura è a terrazza; è presente, sul retro del prospetto principale un'area pavimentato destinata a posti auto scoperti.
L'appartamento è di media consistenza (circa mq. 72 compresa l'incidenza del terrazzo).
L'unità abitativa è indicabile come bilocale con cucina abitabile e bagno con finestra.
L'appartamento, come potuto verificare in sede di accesso, a livello distributive, risulta difforme dalla planimetria catastale inserita in atti in quanto oggetto di interventi di ristrutturazione funzionale e distributiva; tali lavori non sono ultimati ed il *cantiere* sembra da tempo fermo.
Prima dei lavori di ristrutturazione interna, l'appartamento si presentava nel modo seguente:

- *Ingresso, soggiorno/pranzo, camera, cucina abitabile, bagno, disimpegni e balcone a livello -.*

L'appartamento non è attualmente abitato (*come detto precedentemente, il sopralluogo è stato possibile unicamente con un accesso forzoso ed in presenza di forza pubblica e di fabbro*).
Solo al termine dei lavori di ristrutturazione sarà possibile definire con certezza la realtà dei luoghi.

Non è stato possibile acquisire le certificazioni degli impianti in quanto gli stessi devono essere ultimati.
Gli infissi esterni, in buone condizioni, sono in PVC. (nuovi), la porta d'ingresso (con n. 2 serrature con cilindro europeo) è stata aperta forzatamente dal fabbro in occasione dell'accesso; risulta rivestita in legno in sintonia con le altre porte dei due appartamenti presenti al piano primo.
L'altezza interna è di circa metri 2.80.
L'esposizione, praticamente unica, è verso nord-est.
Pur trattandosi di un immobile al piano primo, l'illuminazione e l'areazione naturale sono da ritenersi comunque accettabili.
Sul piano sono presenti, complessivamente, tre unità abitative.
L'edificio è provvisto di servizio di portierato.
E' presente l'impianto di ascensore.
Lo stato d'uso del fabbricato, di cui l'immobile in esame è parte, è sostanzialmente buono, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo.

La proprietà, oltre all'appartamento di cui sopra, dispone di un posto auto scoperto – individuato con il n. 88 -, di normale consistenza (mq. 10) e ben accessibile da un punto di vista carrabile.
La pavimentazione dell'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti è in battuto di cemento.
L'accesso all'area destinata ad accogliere i posti auto scoperti avviene dal civico n. 187 di via Francesco Tovaglieri.

Come detto, l'appartamento è parte di un edificio (costruzione databile indicativamente verso la metà degli anni '80) destinato a civili abitazioni ed avente accesso dal civico 185 di via Francesco Tovaglieri.
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 ed unitamente al posto auto scoperto che ne completa la proprietà, un "**Lotto Unico**".

L'immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale ("*abitazioni di tipo civile*" - *categoria A/*2sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

L'unità immobiliare in esame, per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato, risulta essere non utilizzabile in quanto oggetto di profondi interventi di ristrutturazione interna (lavori non ultimati e cantiere "*fermo*").

L'illuminazione e l'areazione naturale, data la posizione dell'immobile al primo piano risulta limitata ma comunque accettabile.

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

PAVIMENTAZIONI	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
RIVESTIMENTI INTERNI	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
INFISSI INTERNI	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
IMPIANTISTICA	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Dati non esprimibili in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione
STATO D'USO INTERNO	**Immobile, alla data di accesso – non utilizzabile**

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura piena
COPERTURA	Piana a terrazza in parte praticabile
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	Otto (compreso il piano piloty
PIANI ENTRO TERRA	===
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 14.12.2015 – a rogito del Notaio in Roma Andrea Mosca – repertorio n. 3891 / raccolta n.2284 di:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] – CF: [redacted]
[redacted] **nata** a [redacted] il [redacted] – CF: [redacted]

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato
=	648	361	94	5^	A/2	3^	Vani 4,0	MQ. 72	867,65	1°	NO
=	648	361	588	5^	C/6	2^	MQ. 10	MQ.10	32,54	T	NO

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.

CONFINI

L'**appartamento** nel suo insieme confina con: appartamento interno 1 della scala D, appartamento interno 3 della scala D, vano ascensore, pianerottolo del vano scale, distacco verso proprietà condominiale, salvo se altri e/o diversi confini.

Il **posto auto scoperto** nel suo insieme confina con: area comune di manovra, posto auto scoperto n. 87, posto auto scoperto n. 89, salvo se altri e/o diversi confini.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

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 Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 – ".***
Quanto sopra risulta regolato dagli articoli 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Non sono state fornite le attestazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.
La regolarizzazione completa dell'immobile può attestarsi previa presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e di DOCFA catastale.

SCHEMA RIASSUNTIVO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 285 / 2022 R.G.E.

Lotto Unico

Bene Unico - Appartamento			
Ubicazione:	Roma – via Francesco Tovaglieri, 185 – scala D / piano 1° / interno 2 -.		
Diritto reale:	100%	**Quota**	Intera proprietà
Tipologia immobile:	**Appartamento** NCEU - Fg. 648, Part. 361 Sub. 94, Z.c. 5, Categoria A2 – vani 4 – RC €. 867, 65 -. **Posto auto scoperto** NCEU - Fg. 648, Part. 361 Sub. 588, Z.c. 5, Categoria C6 – mq. 10 – RC €. 32, 54 -.	**Superficie Ragguagliata**	Mq. 78
Stato conservativo:	L'appartamento è in fase di ristrutturazione (lavori comunque fermi all'atto dell'accesso) e pertanto non utilizzabile. L'edificio di cui è parte, risulta essere, per come verificabile, in buono stato d'uso.		
Descrizione:	L'appartamento si trova a Roma in via Francesco Tovaglieri, 185 – zona Tor Tre Teste – scala D / piano 1° / interno 2. Il posto auto scoperto è distinto con il n. 88 E' parte di un fabbricato in linea su otto livelli fuori terra ed è di contenuta consistenza. La costruzione dell'edificio di cui la porzione oggetto di pignoramento è parte è indicabile verso la metà degli anni '80. L'appartamento risulta in fase di ristrutturazione ma i lavori sono fermi; trattasi comunque di un bilocale con cucina abitabile e bagno finestrato e balcone. Le rifiniture sono di tipo civile ma in parte da completarsi.		
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. 41 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, 17.04.2026

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
ARCHITETTO SANDRO PANDOLFI N° 4788

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26314416ca4