TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI –

PROCEDURA ESECUTIVA N. **881/2023** DEL R.G.E.

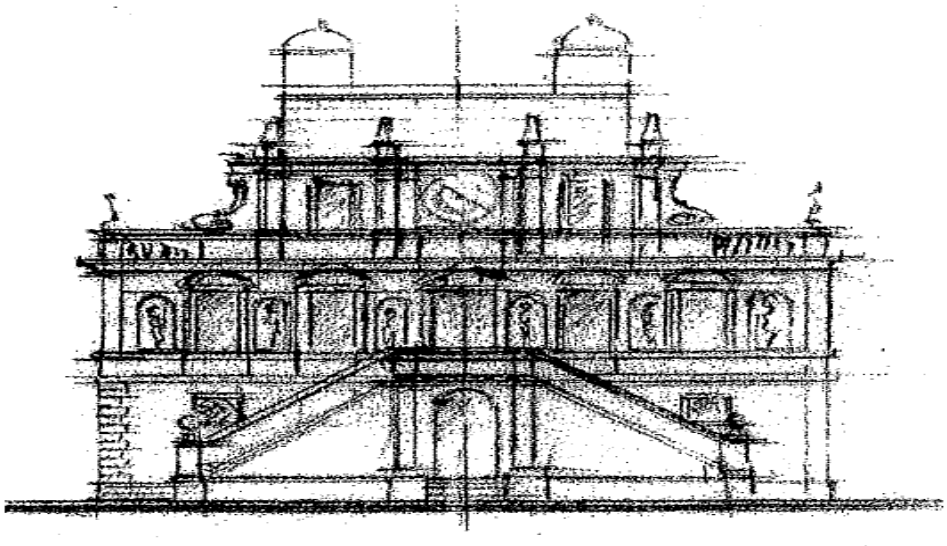
Giudice dell'Esecuzione **Dott.Fernando SCOLARO**

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

/



(*CASALE* – STATO ATTUALE DEL PROSPETTO PRINCIPALE)



(*CASALE* – SCHIZZI DEL PROSPETTO PRINCIPALE ORIGINARIO)

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))	4
PREMESSA	5
DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE	6
FOTO AEREA CON EVIDENZIATA LA ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO	9
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567 C.P.C.	10
FORMAZIONE DEI LOTTI	10
TITOLARITA'	10
CONFINI	12
CONSISTENZA	12
DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO	13
UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO	14
PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE	16
STATO CONSERVATIVO	16
PARTI COMUNI	16
SERVITU' / CENSO / LIVELLO / USI CIVICI	17
PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	17
STATO DI OCCUPAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI	18
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	18
NORMATIVA URBANISTICA / CONSIDERAZIONI SUL VINCOLO PRESENTE	19
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	25
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'	26
VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	27
RISERVE E/O PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	27
FORMAZIONE DEI LOTTI	27
STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	28
DETRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 568 CPC	36
ULTERIORI CONSIDERAZIONI	37
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	37
SCHEMA RIASSUNTIVO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 881 / 2023 DEL R.G.E.	41
FOTO ESTERNE ED INTERNE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	43

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

In data 05.07.2024 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. 881/2023**.

Incarico del 02.07.2024 a firma del **G.E. Dott. Fernando SCOLARO** ricevuto dal sottoscritto in pari data come da notifica di Cancelleria tramite pec**.**

Sono stati effettuati, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Claudia CATALDI -, due accessi agli immobili oggetto di pignoramento rispettivamente in data 24.07.2024 (accesso negativo) ed in data 13.09.2022.

A questo sopralluogo risultavano altresì presenti il signor – marito dell'esecutata – e l'avvocato Paolo Pesciarelli – legale della signora – esecutata -.

I sopralluoghi hanno consentito, tra l'altro, di verificare la sostanziale conformità alle planimetrie catastali presenti in atti degli immobili oggetto di pignoramento (*vedere a tale proposito il paragrafo della presente relazione relativo alla regolarità edilizio/urbanistica degli immobili pignorati*).

A seguito di recentissima variazione toponomastica nella zona dove risultano ubicate le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha effettuato in data **21.11.2024** un accesso – unicamente esterno – agli immobili per poter correttamente verificare e riportare le nuove indicazioni viarie che identificano le sette unità immobiliari (Lotti) oggetto di pignoramento.

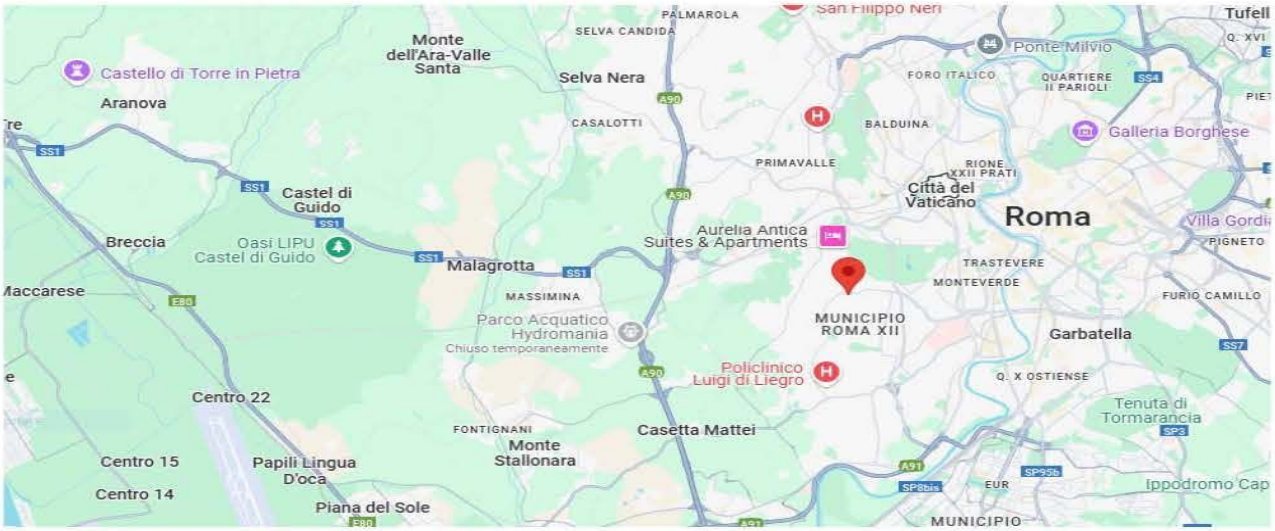
Vedere, a maggiore chiarimento, la tabella riportata a pagina 5 della presente relazione.



(COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "*CASALE* " POSIZIONATO, CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALL'INTERNO DELLA "*VALLE DEI CASALI*" – IMMAGINE TRATTA DA *GOOGLE MAPS*)

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

INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO







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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono indicati nella tabella seguente e costituiscono, a giudizio del sottoscritto, complessivamente n.**7 Lotti** tra di loro indipendenti.

TUTTI GLI IMMOBILI SONO IN ROMA E RISULTANO INDIVIDUATI TOPONOMASTICAMENTE CON "VIA SILVESTRI, 243".

LOTTO	TIPOLOGIA	INTERNO	PIANO	FOGLIO	PART.LLA	SUB.NO	CATEGORIA	R.C.	SUPERFICIE CATASTALE (MQ.)
1	ABITAZIONE	1	T/1°	443	45	7	A/4	673,98	139
2	ABITAZIONE	2	T	443	45	8	A/4	599,09	96
3	ABITAZIONE	3	T	443	45	9	A/4	299,55	48
4	ABITAZIONE	4	T	443	45	10	A/4	299,55	44
5	ABITAZIONE	5	1°/2°/3°	443	45	11	A/4	898,64	147
6	ABITAZIONE	6	1°	443	45	13	A/4	299,55	39
7	ABITAZIONE	7	1°	443	45	14	A/4	299,55	44

- Le unità immobiliari, riportate nella precedente tabella, sono individuate con la categoria catastale "**A/4**" – *abitazioni di tipo popolare* – abitazioni molto modeste nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.
- Risulta identificata come A/4 anche la porzione immobiliare individuata come Lotto 5 e catastalmente censito come subalterno 11; trattasi di porzione immobiliare di storico pregio in quanto costituente parte importante del "*Casale* "; da evidenziare comunque che tale porzione, soprattutto esternamente, si trova in pessimo stato d'uso.
- I "MQ." indicati si riferiscono alla superficie catastale delle stesse unità immobiliari, come riportata nella vca storica per immobile acquisita in data 22.07.2024.
- Si conferma che le unità immobiliari riportate nella tabella precedente, risultano essere oggetto di pignoramento e costituiscono nel loro insieme n. 7 Lotti indipendenti.

NUOVI RIFERIMENTI TOPONOMASTICI PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito di recentissima variazione toponomastica nella zona dove risultano ubicate le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, l'identificazione delle stesse da un punto di vista viario si è modificata come riportato nella tabella seguente.
Trattasi, ovviamente, delle medesime unità immobiliari.

LOTTO	INTERNO	SUB.NO	PIANO	TOPONOMASTICA ATTUALE	TOPONOMASTICA PRECEDENTE
1	1	7	T/1°	LARGO DEL CASALE CONSORTI, 4	VIA SILVESTRI, 243
2	2	8	T	LARGO DEL CASALE CONSORTI, 5	VIA SILVESTRI, 243
3	3	9	T	VIA LUCIA GUERRINI, 34/A	VIA SILVESTRI, 243
4	4	10	T	VIA LUCIA GUERRINI, 34/A	VIA SILVESTRI, 243
5	5	11	1°/2°3°	LARGO DEL CASALE CONSORTI, 3	VIA SILVESTRI, 243
6	6	13	1°	VIA LUCIA GUERRINI, 34/A	VIA SILVESTRI, 243
7	7	14	1°	VIA LUCIA GUERRINI, 34/A	VIA SILVESTRI, 243

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a1017b26318416ca4

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

Tutte le sette unità immobiliari costituenti i rispettivi lotti (di seguito identificati e descritti) ed oggetto di pignoramento, sono censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 443 – particella 45 -.
Le consistenze indicate sono da definirsi "*commerciali*".
In funzione anche della valutazione degli immobili tali consistenze sono state opportunamente ragguagliate (vedere tabella delle consistenze).

LOTTO 1 - immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra e Piano 1° – Subalterno 7 – Interno 1.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su due livelli (T/P1°) attualmente in pessimo stato d'uso e non utilizzabile senza aver provveduto a porre in atto profondi interventi di ristrutturazione e di adeguamento impiantistico.
L'accesso è possibile dal civico 4 di largo del Casale(già via Silvestri, 243).
L'immobile si sviluppa su due livelli; al piano terreno è presente un ampio locale ed una zona destinata a cucina; una scala in muratura conduce al primo livello dove si trovano due locali tra di loro comunicanti ed il bagno.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls; risultano assenti i normali impianti, tranne che per l'impianto elettrico (comunque attualmente non funzionante). Gli infissi esterni (anche questi in pessimo stato d'uso) sono in legno.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale. L'altezza interna varia tra mt. 3, 00 e metri 4, 00. Sufficiente il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza catastale / commerciale: mq. 139.
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone. Il signor – marito dell'esecutata – in sede di accesso ha dichiarato di utilizzare saltuariamente alcuni locali di tale immobile per suoi piccoli lavori artigianali.

LOTTO 2 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra – Subalterno 8 – Interno 2.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano Terra), attualmente in pessimo stato d'uso e non utilizzabile senza aver provveduto a porre in atto profondi interventi di ristrutturazione e di adeguamento impiantistico.
L'accesso è possibile dal civico 5 di largo del Casale (già via Silvestri, 243).
L'immobile si sviluppa unicamente su di un unico livello; sono presenti vari locali oltre ai servizi (cucina e bagni – non funzionanti).
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls; risultano assenti i normali impianti, tranne che per l'impianto elettrico (comunque attualmente non funzionante). Gli infissi esterni (anche questi in pessimo stato d'uso) sono sia in legno, sia metallici.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale. L'altezza interna è di circa mt. 3, 00.
Sufficiente il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza catastale / commerciale: mq. 96.
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose, ma, come detto non utilizzabile.

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a1011f7b2631a416ca4

LOTTO 3 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra – Subalterno 9 – Interno 3.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano Terra), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243).
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono provvisti di una piccola finestra che affaccia sulla corte comune esterna.
Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di due finestre entrambi affacciantesi su corte comune esterna.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls 20x20; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio (la porta di ingresso all'unità abitativa è provvista di grata metallica).
Un climatizzatore (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 15.
Sufficiente il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza catastale / commerciale: mq. 48
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose.

LOTTO 4 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra – Subalterno 10 – Interno 4.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano Terra), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243).
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono privi di finestrature).
Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di una finestra affacciantesi su corte comune esterna.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls 20x20; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio e PVC.
Un climatizzatore (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 15.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti; l'unica difformità riscontrata è la posizione della porta del servizio igienico (situazione comunque regolarizzabili con la presentazione di una CILA in sanatoria.
Consistenza catastale / commerciale: mq. 44.
L'immobile è ad oggi (data di perizia) occupato dalla signora con contratto di locazione opponibile alla procedura, perché registrata in data anteriore alla notifica di pignoramento ovvero in data 30.01.2023 la cui disdetta alla naturale scadenza del 2026 è stata comunicata alla locataria dal Custode Giudiziario in data 27.09.2024 ed in data 27.11.2024 (con raccomandate).

LOTTO 5 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano 1°/2°/3° – Subalterno 11 – Interno 5.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione disposto su tre livelli ed attualmente in accettabile stato d'uso. Detto immobile è attualmente utilizzato, come residenza primaria, dalla signora (esecutata) e dal suo nucleo familiare.
L'accesso è possibile dal civico 3 di largo del Casale Conforti (già via Silvestri, 243).

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

Da un punto di vista funzionale, l'unità immobiliare risulta così distribuito:
Piano primo: l'accesso avviene mediante parte della scalinata presente sul prospetto principale del Casale , di cui l'unità abitativa è parte. Ingresso direttamente in un locale molto ampio destinato a soggiorno/pranzo; da qui è possibile accedere ad una camera, alla cucina e ad un piccolo w.c.. Tutti gli ambienti sono di forma regolare e ben illuminati ed areati naturalmente. Una scala a chiocciola (alquanto angusta) conduce ai livelli superiori.
Piano secondo: è presente un locale di modesta consistenza e privo di finestrature, ed un bagno con finestra.
Piano terzo: locale sufficientemente ampio con finestra.
I locali presenti al piano 2° ed al piano 3° sono, alla data di sopralluogo, poco utilizzati e questo anche per una certa difficoltà di accesso causata da una scala a chiocciola non comoda.
Le pareti interne sono intonacate, in parte rivestite con carta da parati ed in parte tinteggiate; la pavimentazione è in monocottura; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 4,00 al piano terra e di circa mt. 2.80 ai piani 2° e 3°.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza catastale / commerciale: mq. 147.
I locali posti al piano secondo ed al piano terzo sono molto probabilmente il risultato di superfetazioni realizzate nel tempo e che hanno in parte "*snaturato*" la valenza storico/artistica del Casale .
L'immobile è ad oggi (data di perizia) e come detto in precedenza, occupato dalla signora (esecutata) ed utilizzato dalla medesima unitamente al suo nucleo familiare, come residenza primaria.

LOTTO 6 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Primo – Subalterno 13 – Interno 6.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano primo), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243) mediante scala in muratura dipartentesi da corte comune.
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono provvisti di finestrature di limitata consistenza).
Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di due finestre affacciantesi su corte comune esterna.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls 20x20; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni metallici con persiane.
Un fan-coil (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere nell'insieme funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 30.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza catastale / commerciale: mq. 39.
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose.

LOTTO 7 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Primo – Subalterno 14 – Interno 7.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano primo), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243) mediante scala in muratura dipartentesi da corte comune.
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono sprovvisti di finestrature).

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

Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di una finestra affacciantesi su corte comune esterna.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in monocottura; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato.
Un climatizzatore (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere nell'insieme funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 30.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza catastale / commerciale: mq. 44
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose.

Le fotografie delle varie unità immobiliari ad uso abitativo (che nel loro insieme costituiscono le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento), sono inserite, in calce alla presente relazione tecnico/estimativa.

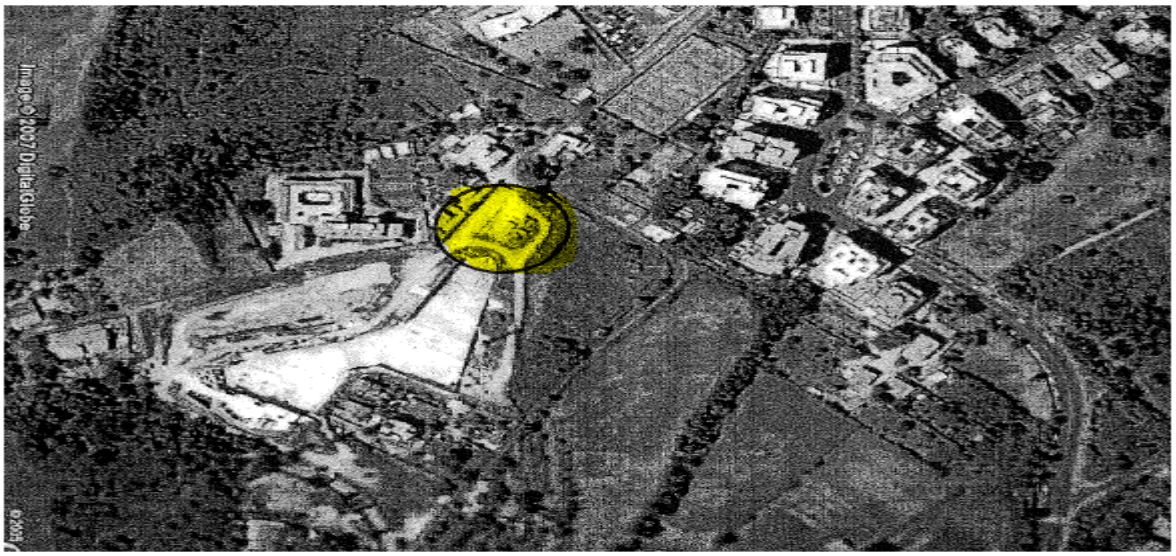
Relativamente ai quattro appartamenti individuati dai lotti nn. 2 e 3 (piano terra) e dai lotti nn. 6 e 7 (piano primo), si ritiene utile precisare quanto segue.
I quattro appartamenti di modesta e limitata consistenza sono stati oggetto di interventi di manutenzione/ristrutturazione al fine di porli a reddito (come è stato praticamente fino ad oggi). La zona cucina ed il bagno appaiono di recente sistemazione; il riscaldamento degli ambienti in assenza di impianto termico è garantito da climatizzatore caldo/freddo.
Da considerare, per queste quattro unità immobiliari (due al piano terreno e due al sovrastante piano primo), come la dimensione ridotta ed alcune "*non rispondenze*" alle attuali normative di tipo impiantistico sia probabilmente di ostacolo per l'acquisizione della certificazione di Abitabilità.
Questa situazione è stata considerata anche ai fini valutativi.



(IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO: "*CASALE*" E, SULLA DESTRA IL PICCOLO EDIFICIO CON LE 4 UNITA' IMMOBILIARI – DUE AL PIANO TERRENO E DUE AL PIANO PRIMO – IMMAGINE DA *GOOGLE MAPS*)

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

FOTO AEREA CON EVIDENZIATA PARTE DELLA ZONA VINCOLATA



(FOTO AEREA - IN GIALLO LA ZONA VINCOLATA – DOVE SI TROVANO LE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE – EX ARTICOLO 567 -

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento e costituenti i sette lotti anche precedentemente indicati, sono ubicati in Roma; risultano individuati catastalmente con via Silvestri, 243; la toponomastica è di recente modificata (vedere tabella a pagina 5), ovviamente le unità immobiliari sono sempre le stesse.

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono, per la loro tipologia e per caratteristiche tecniche, **n. 7 lotti** tra di loro indipendenti e così costituiti:

TUTTI GLI IMMOBILI SONO IN ROMA E RISULTANO INDIVIDUATI CATASTALMENTE CON "VIA SILVESTRI, 243".

LOTTO	TIPOLOGIA	INTERNO	PIANO	**FOGLIO**	**PART.LLA**	**SUB.NO**	CATEGORIA	R.C.	SUPERFICIE CATASTALE (MQ.)
1	ABITAZIONE	1	T/1°	**443**	**45**	**7**	A/4	673,98	139
2	ABITAZIONE	2	T	**443**	**45**	**8**	A/4	599,09	96
3	ABITAZIONE	3	T	**443**	**45**	**9**	A/4	299,55	48
4	ABITAZIONE	4	T	**443**	**45**	**10**	A/4	299,55	44
5	ABITAZIONE	5	1°/2°/3°	**443**	**45**	**11**	A/4	898,64	147
6	ABITAZIONE	6	1°	**443**	**45**	**13**	A/4	299,55	39
7	ABITAZIONE	7	1°	**443**	**45**	**14**	A/4	299,55	44

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

TITOLARITA'

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata.

Le provenienze sono regolari ed ultraventennali.

Sentenza di divisione del Tribunale di Roma VIII sezione civile del 20 maggio 2015 Rep. 12900/2008, trascritta l'8 febbraio 2016 numero 8341 di Registro Particolare e n. 12281 di Registro Generale, a favore di nata a il cf per la quota di 1/1 di proprietà relativamente ad unità negoziali pignorate attribuite a censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 443 particella 45 subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 13 e 14. Nel quadro D della nota di trascrizione della sentenza di divisione sopra indicata è riportato quanto segue: deve versare a titolo di conguaglio la somma di Euro 734.666,00 ad e la somma di Euro 104.666,00 a ; inoltre, la stessa sentenza di divisione sopra citata è stata trascritta a favore di , nato a il cf. per la quota di 1/1 di proprietà relativamente ad altre porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 451 particella 101 cat. A/7, Via Poerio n. 122 int.2; al foglio 451 part.100, sub 2, cat. A/7 via Poerio n. 122 interno 2; al foglio 451 particella 313 sub. 2, categoria C/6 via Poerio n. 122; infine a favore di nata a il cf per la quota di 1/1 di proprietà relativamente a porzioni immobiliari site in Fiumicino (censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 715 particella 255 sub. 1 Categoria A/7 vani Via Portorose n. 78 p.t. 1; al foglio 715 particella 850 sub 3 Categoria C/6 mq 16, Via Portorose n. 78); la medesima sentenza risulta trascritta contro , nato a il cf. per la quota di 1/3 di proprietà relativamente a tutte le unità negoziali; contro , nata a il cf , per la quota di 1/3 di proprietà relativamente a tutte le unità negoziali; contro nata a il cf per la quota di 1/3 di proprietà relativamente a tutte le unità negoziali.

Trascrizione del 13 novembre 2006 numero 91709 di Registro Particolare e numero 152366 di Registro Generale della dichiarazione di successione presentata all 'Ufficio del Registro il 20 marzo 2006 Rep. n. 35/436 della Signora deceduta il , eredità devoluta ai figli , , in forza di testamento pubblicato per notaio A. Fedele il 20.05.2005 Rep. n. 38379/9550 a favore di nata a il cf per la quota di 1/1 di proprietà relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 443 particella 45 subalterno 7,8,9,10,11,13 e 14; a favore di , nato a il cf. per la quota di 1/1 di proprietà relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 451 particella 101 sub 2 cat. A/7, vani 7,5, Via Poerio n. 122 p.T. 1.2, al foglio 451 particella 313 sub. 2, categoria C/6 mq 14, via Poerio n. 122; contro nata il cf per la quota di 1/1 di proprietà relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 715 particella 255 sub. 1 Categoria A/7 vani Via Portorose n. 78 p.T.- 1; al foglio 715 particella 850 sub 3 Categoria C/6 mq 16, Via Portorose n. 78 (frazione di Fiumicino).

Trascrizione del 16 giugno 1986 numero 33068 di Registro Particolare e numero 48524 di Registro Generale della dichiarazione di successione n. registrata all'Ufficio del Registro Successioni di Roma il della Signora, deceduta in a favore di nata a , , nato a il cf ; contro, cf nata a il ; eredità devoluta in virtu' di testamento pubblico al coniugeper l'usufrutto generale sull'appartamento in Roma Via Amatrice n. 23 e box (censito al foglio 563 particella 299 sub 7) ed il resto dei beni alla sorella tra cui, oltre maggiore consistenza, i seguenti diritti immobiliari riportati nella nota di trascrizione come segue: " ½

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

appartamento sito in Roma, Via Silvestri n. 243 (già 9) composto da vani 1,5; altro composto da vani 2, altro composto da vani 2,5; altro composto da vani 8,5, tutti censiti al N.C.E.U. alla partita n. 32954 foglio 443 n. 45 sub.1,3,4,6.

Trascrizione del 29 luglio 1983 numero 42094 di Registro particolare e numero 55469 di Registro Generale del verbale di pubblicazione del testamento pubblico di a rogito del notaio Vincenzo Barletta di Caserta del 19.07.1983 relativo al medesimo testamento ricevuto dal medesimo notaio in data 11.06.1983 Rep. n. 105 atti di ultima volontà in favore di: nata a il e nato a il contro nata a il deceduta a il . Con il predetto testamento pubblico , oltre maggiore consistenza, lasciava alla sorella tutti gli altri diritti immobiliari di cui era titolare sul seguente immobile descritto nella nota di trascrizione come segue: "fabbricato rurale in Roma Via Silvestri n. 243 (già n. 9) riportato in catasto alla partita 32954".

Trascrizione del 15 aprile 1959 numero 14661 di Registro Particolare dell'atto di compravendita a rogito del notaio Cesare Marini di Roma, atto di compravendita del 26 marzo 1959, a favore di , nata a, , nata a il , contro ,

. Con detto atto di compravendita le signore e compravano il seguente immobile descritto nella nota di trascrizione come segue: " a) la porzione di fabbricato in Roma, vicolo dei Silvestri 51, con rampa di scala all'esterno, composta di una camera, cucina e ingresso al pianterreno, di tre camere ed accessori al primo piano ed un vano al secondo piano, non ancora riportata in catasto urbano, ma allibrata alla partita speciale aree di enti urbano e promiscui, foglio 443 particella 45; b)area annessa al fabbricato di cui sopra, di metri quadrati trecentotrenta, distinta in catasto rustico al foglio 443 particella 44 con redditi di Lire 3217 e di Lire 215; c) diritti di comproprietà pari a un mezzo sulla strada di accesso distinta in catasto al foglio 443 particella 43. Oggetto dell'atto di compravendita è una porzione di fabbricato.

CONFINI

Si riportano di seguito i confini delle 7 unità immobiliari oggetto di pignoramento.
(foglio 443 / particella 45 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma)

LOTTO	TIPOLOGIA	INT.	PIANO	**SUB.NO**	CATEG.	CONFINI
1	APPARTAMENTO	1	T/1°	**7**	A/4	PROPRIETA' PER PIU' LATI, DISTACCO VERSO VIA SILVESTRI,
2	APPARTAMENTO	2	T	**8**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO SU PROPRIETA' , DISTACCO VERSO VIA SILVESTRI
3	APPARTAMENTO	3	T	**9**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO VERSO PROPRIETA' , DISTACCO VERSO PROPRIETA'
4	APPARTAMENTO	4	T	**10**	A/4	DISTACCO VERSO PROPRIETA' EREDI PER DUE LATI, DISTACCO VERSO PROPRIETA
5	APPARTAMENTO	5	1°/2°/3°	**11**	A/4	DISTACCO VERSO VIA SILVESTRI, DISTACCO VERSO PROPRIETA' DISTACCO VERSO PROPRIETA' EREDI
6	APPARTAMENTO	6	1°	**13**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO SU PROPRIETA' , DISTACCO , DISTACCO SU PROPRIETA' EREDI
7	APPARTAMENTO	7	1°	**14**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO SU PROPRIETA' , DISTACCO , DISTACCO SU PROPRIETA' EREDI

QUANTO SOPRA SALVO SE ALTRI E/O DIVERSI CONFINI.

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

CONSISTENZA (*DETERMINATA DA INDICAZIONI CATASTALI E DA RILIEVO EFFETTUATO*)

Lotto/Tipologia	Sub.no	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Superficie commerciale ragguagliata (mq)	Altezza (mt.)	Piano
1) APPARTAMENTO	7	139	50	**70**	3,00 / 4,45	T/1°
2) APPARTAMENTO	8	96	50	**48**	3,00	T
3) APPARTAMENTO	9	48	100	**48**	3,15	T
4) APPARTAMENTO	10	44	100	**44**	3,15	T
5) APPARTAMENTO	11	147	110	**162**	2,65 / 4,45	1°/2°/3°
6) APPARTAMENTO	13	39	100	**39**	3,30	1°
7) APPARTAMENTO	14	44	100	**44**	3,30	1°
Totale superficie convenzionale:				**Mq. 455**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**Mq. 455**		

(**VALORI ARROTONDATI**)

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da misurazioni effettuate utilizzando il metro laser, sulla scorta, anche, delle planimetrie catastali, rasterizzate, acquisite e verificate in sede di sopralluogo.
Nella valutazione degli immobili, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi, nel loro insieme, nulle e non presenti ai fini estimativi in quanto, per come dichiarato in sede di sopralluogo, non vi è condominio.
Per la valutazione media dell'immobile si è considerata la superficie lorda/commerciale ragguagliata, individuata pari a complessivi Mq**. 455** come precedentemente riportato.

La consistenza relativa all'immobile "Lotto 5 / subalterno 11" è stata ragguagliata diversamente da quella considerata per gli altri lotti in quanto trattasi di immobile residenziale inserito all'interno del "Casale " con notevole valenza storico/paesaggistica (anche se in stato d'uso complessivamente solo accettabile.

La consistenza relativa agli immobili "Lotto 1 / subalterno 7" e "Lotto 2 / subalterno 8" è stata ragguagliata diversamente da quella considerata per gli altri lotti in quanto trattasi di unità immobiliari in pessimo stato d'uso e non utilizzabili allo stato attuale.



(IMMOBILE SU DUE LIVELLI ED IN ADERENZA AL" *CASALE* ", ALL'INTERNO DEL QUALE SI TROVANO I QUATTRO APPARTAMENTI INDIVIDUATI CON I SUBALTERNI NN. 9,10, 13 E 14)

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

DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
LOTTO	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza catastale (vani)	Superficie	R.C. (€.)	Piano	Graffato
1	443	45	7	5^	A/4	3^	4,5	139	673,98	T/1°	NO
2	443	45	8	5^	A/4	3^	4,0	96	599,09	T	NO
3	443	45	9	5^	A/4	3^	2,0	48	299,55	T	NO
4	443	45	10	5^	A/4	3^	2,0	44	299,55	T	NO
5	443	45	11	5^	A/4	3^	6,0	147	898,64	1°/2°/3°	NO
6	443	45	13	5^	A/4	3^	2,0	39	299,55	1°	NO
7	443	45	14	5^	A/4	3^	2,0	44	299,55	1°	NO

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (provenienza / atto di pignoramento immobiliare).
Tali dati (*tabella precedente*), per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo.
Esiste, attualmente, una corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente in atti.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il complesso edilizio denominato "*Casale* " e le varie porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, si trova in posizione semicentrale – quadrante ovest della città – all'interno dal Grande Raccordo Anulare ed in prossimità di importanti arterie di traffico sia urbano che extraurbano (via Aurelia / via di Bravetta / via "Olimpica" / via Portuense.
L'ambito edilizio è prevalentemente destinato a residenza, generalmente di medio livello all'interno del mercato immobiliare di riferimento.
Sono presenti, in zona ed in modo praticamente completo tutte le strutture di servizio e commerciali.

Via Silvestri (dove risultano ubicate le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento) è una via strutturante l'ambito urbano di riferimento; collega la via di Bravetta con via dei Colli Portuensi; facilmente raggiungibili i quartieri posti nelle zone nord-ovest della città.

L'edificio, di recente edificazione rispetto al tessuto urbano esistente, si trova sull'area, di notevole importanza storica, denominata "Valle dei Casali"
Nelle immediate vicinanze sono presenti le seguenti strutture di servizio a livello non solo locale ma anche urbano.

- ISTITUTI SCOLASTICI SUPERIORI.
- STRUTTURE RICETTIVE.
- STRUTTURE RICREATIVO / SPORTIVE
- INSEDIAMENTI MILITARI (POLIZIA PENITENZIARIA).
- STRUTTURE COMMERCIALI DI ARIO GENERE E CONSISTENZA.

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

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

CENNI SULLO SVILUPPO URBANO, NEL TEMPO, DELLA ZONA DENOMINATA "*VALLE DEI CASALI*"

ORIGINI ANTICHE / DELIMITAZIONI / INTEGRAZIONE URBANA / ANTICHE TRADIZIONI AGRICOLE

La Valle dei Casali, istituita nel 1997 su impulso del Comune di Roma e della Regione Lazio, traccia il percorso millenario dei fossi di Affogalasino e di Papa Leone, nati dalle sorgenti a sud di Villa Pamphilj, una delle famiglie nobili più potenti di Roma.
Questi corsi d'acqua sinuosi e vitali, si estendono fino al fiume Tevere, abbracciando la maestosa collina di Montecucco al Trullo, un tempo teatro di battaglie e di insediamenti antichi.

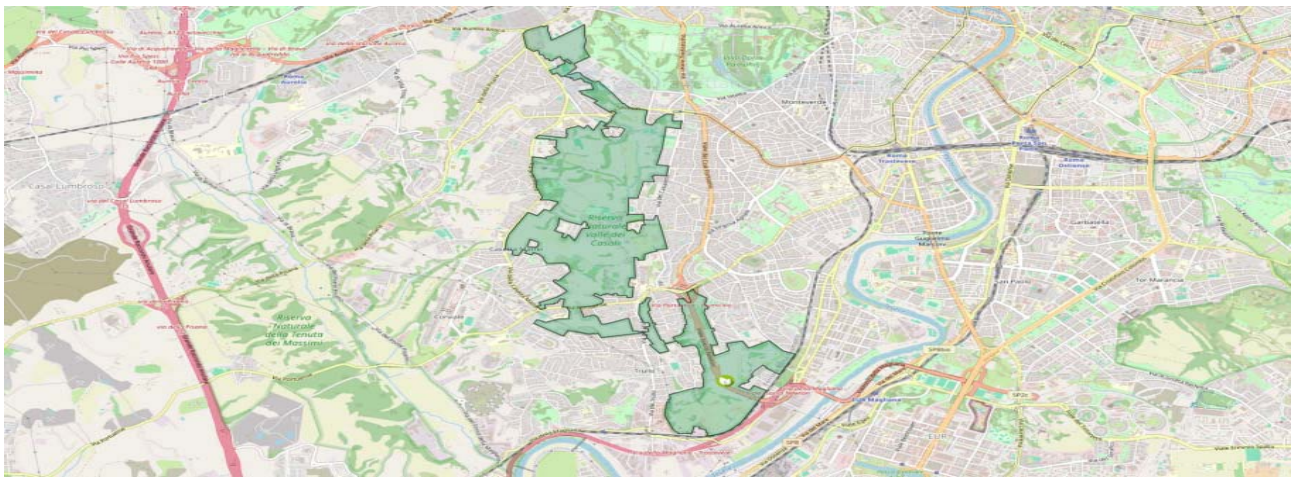
Infiltrandosi dal sud-ovest tra i quartieri Bravetta, Casetta Mattei, Portuense e Monteverde, la valle si fonde con il tessuto urbano, conservando però gelosamente i segni del suo passato agricolo.
I casali antichi, costruiti con pietra e mattoni secondo le tradizioni architettoniche locali, testimoniano la vita rurale dei secoli passati, quando queste terre erano feconde e vitali, coltivate intensamente e attraversate dai pastori con i loro greggi.

Nonostante la trasformazione antropica degli ultimi 50 anni, la Valle dei Casali rimane un'evocativa porzione di paesaggio agricolo urbano, un museo vivente di storia romana. Qui, storia e natura si intrecciano in un affascinante racconto che spazia dalle antiche vie dei pastori romani alle lotte contadine per la terra, dalle leggende medievali alle tracce dei nobili che un tempo dominavano queste terre.
La Riserva Naturale è un caleidoscopio di attività moderne, offrendo spazi aperti dove elementi naturali, paesaggistici e storici sono preservati e valorizzati.
Attrazioni come la Tenuta di Villa York, il Complesso del Buon Pastore, il Forte Bravetta e la collina di Montecucco non sono solo luoghi di bellezza e fascino, ma veri e propri custodi della storia romana, promuovendo la comprensione e l'ammirazione attraverso eventi pubblici e privati, che celebrano e preservano l'eredità di secoli di vita e cultura.

IL "CASALE "

L'edificio, denominato "*CASALE* ", unitamente ad altri immobili, si trova all'interno della Riserva Naturale Regionale della *Valle dei Casali* e costituisce il fulcro prospettico di un sistema storico di viali ortogonali che lo congiungono a nord-ovest alla via Silvestri, su cui si imposta un portale barocco di accesso all'antica proprietà e a nord-est a via di Forte Bravetta.
L'edificazione è databile alla prima metà del XVII secolo, periodo durante il quale sorsero nella stessa area diverse ville e casini nobili, come *Villa Pamphilj* e Villa *York.*
Il Casale è stato identificato come il "*casino delle delizie*" che si fece costruire, nell'odierna Valle dei Casali, il celebre pittore seicentesco Giovanni Lanfranco.
Il casale è composto da un corpo originario seicentesco e un'addizione tardo-ottocentesca.
Il corpo originario è costituito da un volume compatto di due livelli – un piano basamentale ed un piano nobile – coperto da un unico tetto a doppia falda; al centro di quello che era l'antico fronte posteriore (su cui oggi si appoggia l'addizione ottocentesca) si erge una torretta di ulteriori due livelli.
Il fronte anteriore è caratterizzato dalla scala a rampe simmetriche che porta all'ingresso principale del piano nobile, da una bipartizione verticale sottolineata da una cornice marcapiano di cui rimangono alcune tracce, da paraste angolari, bugnate al piano terra e lisce al piano primo, da un finto attico che nasconde in facciata le falde del tetto.
Il corpo originario è composto da tre campate strutturali, con quella centrale, più ampia, che individua all'interno il grande salone del piano nobile, di forma quasi quadrata e coperto da un controsoffitto cassettonato in legno, dipinto a formelle con rosetta centrale.
Il corpo ottocentesco, dalla forma allungata, si addossa posteriormente al volume preesistente, sporgendo ai lati di questo con due ali simmetriche.

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



(IN VERDE LA ZONA DEFINITA "*VALLE DEI CASALI*" - QUADRANTE URBANO OVEST DI ROMA)

PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Per come potuto verificare non esistono patti di riservato dominio relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.

Relativamente alla presenza o meno di contratti di locazione, si può evidenziare quanto segue.

LOTTO	SUB.NO	INTERNO	PIANO	CATEGORIA	CONTRATTI DI LOCAZIONE PRESENTI O MENO
1	7	1	T/1°	A/4	IN CORSO DI LIBERAZIONE (MA IN PESSIMO STATO D'USO)
2	8	2	T	A/4	LIBERO (MA IN PESSIMO STATO D'USO)
3	9	3	T	A/4	LIBERO
4	10	4	T	A/4	OCCUPATO DA
5	11	5	1°/2°/3°	A/4	UTILIZZATO DALLA SIGNORA
6	13	6	1°	A/4	LIBERO
7	14	7	1°	A/4	LIBERO

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dei sopralluoghi effettuati, la situazione sullo stato conservativo dei vari immobili oggetto di pignoramento è la seguente.

LOTTO	TIPOLOGIA	INT.	PIANO	SUB.NO	CATEG.	STATO D'USO ESTERNO	STATO D'USO INTERNO
1	APPARTAMENTO	1	T/1°	**7**	A/4	NON BUONO	NON BUONO
2	APPARTAMENTO	2	T	**8**	A/4	NON BUONO	NON BUONO
3	APPARTAMENTO	3	T	**9**	A/4	ACCETTABILE	ACCETTABILE
4	APPARTAMENTO	4	T	**10**	A/4	ACCETTABILE	ACCETTABILE
5	APPARTAMENTO	5	1°/2°/3°	**11**	A/4	NON BUONO	ACCETTABILE
6	APPARTAMENTO	6	1°	**13**	A/4	ACCETTABILE	BUONO
7	APPARTAMENTO	7	1°	**14**	A/4	ACCETTABILE	BUONO

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

PARTI COMUNI

Sono da considerarsi parti comuni a tutto il fabbricato, oltre al suolo e alle strutture: i percorsi interni, le fognature, e le linee principali di adduzione dei servizi.
Nel caso specifico le "parti comuni" possono considerarsi limitate ai soli percorsi di accesso alle varie unità immobiliari.
Si può considerare privo di parti comuni, l'immobile individuato con il subalterno 11 / interno 5 / lotto 5 (porzione del "*Casale* ").

Tutti gli immobili che costituiscono i 7 Lotti individuati risultano comunque indipendenti tra di loro.

SERVITU' – CENSO – LIVELLO – USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento e costituenti n. 7 lotti, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, risultano essere, nel loro insieme, in stato conservativo non buono o comunque, per alcuni di essi, solo accettabile.
Per come potuto verificare in sede di sopralluogo, comunque, non **necessitano, nell'immediato, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione** (tranne che per i lotti 1 e 2 che versano, invece, in pessimo stato d'uso e non sono nell'immediato utilizzabili.

La consistenza iniziale è antecedente – in generale – al 1934; alcuni immobili costituiscono degli aggregati edilizi, di limitata consistenza realizzati nel tempo e probabilmente ristrutturati negli anni '80 / '90.
La struttura delle varie porzioni immobiliare, oggi oggetto di pignoramento, è in muratura piena con tamponature e tramezzature in latero/cemento e rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato. La copertura è a tetto a falda. L'edificio principale (*Casale*) si sviluppa su tre livelli fuori terra, le altre unità su due.
Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento (n. 7 lotti), data la tipologia, la consistenza, le caratteristiche **e soprattutto la presenza del vincolo apposto nel 2008 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio**, non appare possibile una conversione ad altro uso, né un frazionamento in unità di diversa consistenza ed indipendenti tra di loro.

Tutte le unità immobiliari hanno come attribuzione la seguente categoria catastale: **A/4** – Abitazioni di tipo popolare, molto modeste nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.

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

PAVIMENTAZIONI	Mattonelle in graniglia / gres ceramico
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (no impianto termico)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente (caldo/freddo)

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

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

STRUTTURA	Muratura piena / Muratura mista
COPERTURA	A tetto
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	Metallici / Legno
PIANI FUORI TERRA	Due livelli per i Lotti 1, 2,3,4,6 e 7 – tre livelli per il lotto 5 -
PIANI ENTRO TERRA	Nessuno (per come potuto verificare)

STATO DI OCCUPAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Si riporta, per completezza, parte della tabella inserita a pagina 16 ad ulteriore chiarimento dello stato di occupazione attuale degli immobili.

LOTTO	SUB.NO	INTERNO	PIANO	CONTRATTI DI LOCAZIONE PRESENTI O MENO
1	7	1	T/1°	IN CORSO DI LIBERAZIONE (MA IN PESSIMO STATO D'USO)
2	8	2	T	LIBERO (MA IN PESSIMO STATO D'USO)
3	9	3	T	LIBERO
4	10	4	T	LIBERO
5	11	5	1°/2°/3°	UTILIZZATO DA
6	13	6	1°	LIBERO
7	14	7	1°	LIBERO

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Trascrizione del 13 settembre 2023 – numero 81317 di Registro particolare e numero 110503 di Registro Generale – del verbale di pignoramento immobiliare del 12.07.2023 – repertorio 25923 Tribunale di Roma -, contro nata a il , codice fiscale
per la quota di 1/1 di proprietà, a favore di nato a il
, codice fiscale per la quota di 1/1 di proprietà, gravante su porzioni
immobiliari in oggetto descritte alla lettera A) censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 443 / particella 45, subalterni 7,8,9,10,11,13 e 14.

Ipoteca legale iscritta l'08 febbraio 2016 n. 1840 di Registro Particolare n. 12282 di Registro Generale, iscritta in forza della sentenza di divisione del Tribunale di Roma – VIII Sezione Civile del 20.05.2015 – repertorio n. 12900 / 2008 per un importo complessivo di €. 106.235,99 di cui €. 104.666,00 per capitale ed €. 1.529,99 per interessi, contro nata a il codice
fiscale , a favore di nata a il – codice fiscale
per la quota di 1/1 di proprietà, gravante su porzioni immobiliari in oggetto
descritte alla lettera A, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 443 / particella 45 subalterni 7,8,9,10,11,13 e 14; nel quadro D della nota è riportato quanto segue:
deve versare a titolo di conguaglio la somma di €. 734.666,00 ad e la somma di
€. 104.660,00 a . Nasce ipoteca legale di pari grado con la precedente.

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

Ipoteca legale iscritta l'08.02.2016 – numero 1839 di Registro Particolare e numero 12282 di Registro Generale, iscritta in forza della sentenza di divisione del Tribunale di Roma VIII Sezione Civile del 20.05.2015 – repertorio 12900 / 2008 per un importo complessivo di €. 745.685,99 di cui €. 734.666,00 per capitale ed €. 11.019,99 per interessi, contro nata a il , codice fiscale per la quota di 1/1 di proprietà, a favore di nato a il – codice fiscale per la quota di 1/1 di proprietà, gravante su porzioni immobiliari in oggetto sopradescritte alla lettera A, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 443 / particella 45, subalterni 7,8,9,10,11,13 e 14. Nel quadro D della nota è riportato quanto segue: deve versare a titolo di conguaglio la somma di €. 734.666,00 ad e la somma di €. 104.666,00 a : Nasce ipoteca legale d'ufficio a pari grado con la successione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

Trascrizione del 22.01.2009 – numero 3506 di Registro Particolare e numero 7981 di Registro Generale relativa alla costituzione di vincoli legali in forza dell'atto amministrativo del 3 aprile 2008 – repertorio n. 194 del Ministero per I beni e le attività culturali, contro nata a il – codice fiscale per la quota di 1/1 di proprietà , a favore del Ministero per I Beni e le attività culturali con sede in Roma /RM), codice fiscale 80441740588 per la quota 1/1 di proprietà, gravante su immobile censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 443 / particella 45, fabbricato via Silvestri 243; nel quadro D della nota è riportato quanto segue:

"*L'immobile sito nel Comune di Roma, con accesso in via Silvestri 243, denominato Casale , unitamente alle aree di diretta pertinenza o con esso strettamente connesse presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10 – comma 3 – lettera A del d.lgs.42/2004; il tutto distinto al catasto al foglio 443, particella 45 – lettera S del d.lgs 42/3004; il tutto distinto al Catasto al foglio 443, particelle 45, 44 e 49, (parte, limitatamente alla fascia compresa tra la linea tratteggiata parallela al confine della particella 44 e quest'ultimo confine), 50 (parte, con esclusione del manufatto graffato alla particella medesima), 552 (parte, illimitatamente ad una fascia parallela al fianco dell'edificio per una larghezza pari a ml. 3, delimitata nella sua Lunghezza ad un estremo dal prolungamento del confine della particella 107,all'altro estremo dall'incontro con il confine della particella 112), 112 (parte, limitata al prolungamento della fascia di cui sopra, compresa quindi tra il confine con la particella 552 ed il confine con la particella 43), 43 (parte, includente l'intero viale proveniente dal largo Daga- via Silvestri, l'intera corte antistante il Casale ed il viale da questo dipartentesi, denominato via L. Zoega, limitatamente all'intero tratto in asse con la facciata), lo slargo rappresentato catastalmente come area stradale pubblica compresa tra la testate del viale di accesso (quest'ultimo corrispondente come detto alla particella 43) e la carreggiata di via Silvestri- largo Daga. Pertanto la particella 45 presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10 – comma 3 – lettera A del d.lgs 4272004* ".

NORMATIVA URBANISTICA/CONSIDERAZIONI SUL VINCOLO PRESENTE

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato in data 17.10.2024, certifica che l'immobile distinto nel Catasto del Comune di Roma al foglio n. 443, particelle nn. 44, 45, 47, 50, 112, 624 ed 861, secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:
"***Sistema ambientale – Aree naturali protette: Parchi Istituiti –***

Quanto sopra risulta regolato – nel suo complesso e prevalentemente – dall'articolo n. 69 delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG, trattasi di Aree Naturali Protette Nazionali e/o Regionali.

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

Rete Ecologica: compreso nella componente primaria A (articolo n. 72 delle N.T.A.); trattasi degli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente le Aree naturali protette di cui all'articolo 69.

Carta per la qualità: "Pachi Istituiti".
Standard urbanistici: nessuna indicazione.

L'immobile è compreso nella Riserva Naturale Regionale "*Valle dei Casali*" costituita con Legge Regionale n. 29 del 06.10.1997.

CENNI STORICO/URBANISTICI DELLA "*VALLE DEI CASALI*" .

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano all'interno della *Riserva Naturale Regionale della Valle dei Casali.*
La Riserva si estende tra i quartieri di Monteverde, Bravetta e Trullo e confina in parte con Villa Pamphilj.
Il paesaggio, in generale, è costituito da un altopiano che degrada verso il Tevere; oltre al fiume la Riserva è attraversata da una fitta rete di fossi, tra cui quello, probabilmente più importante, di Affogalasino.
Come detto in precedenza, oltre alla presenza di numerosi Casali, che danno il nome alla Riserva, di particolare rilievo e da segnalare, oltre al "*Casale "*, la settecentesca *Villa York*, i *Casali* in Vicolo Silvestri, la monumentale struttura del *Buon Pastore*, il complesso di *Villa De Angelis*, lungo il vicolo Clementi e, lungo via dell'Imbrecciato, il *Casale Pino Lecce* e *Torre Barricello*.

Il **Piano Territoriale Paesistico** (che ingloba la Valle dei Casali) si estende per una superficie di circa 2.060 ettari su di una porzione parzialmente vincolata, interna all'area urbana di Roma, ma ancora libera.
Tale Piano è stato adottato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 7318 del 03.08.1988 ed approvato con Legge Regionale n. 24 del 1998.

VINCOLO ESISTENTE

In funzione di quanto verificato, sulla scorta anche del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 17.10.2024 a firma della Dott.ssa Silvia Capurro, dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Divisione Pianificazione Generale – Ufficio Certificazioni Urbanistiche -, il sottoscritto ha preso contatti ed incontrato - in data 02.10.2024 – presso gli Uffici della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio (via di San Michele, 22), l'architetto Paolo Saracini il quale ha confermato ed illustrato al sottoscritto tecnico la presenza di un "vincolo" in quanto l'immobile è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10 – comma 3 – lettera a) – del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e viene sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente.
In tale occasione è stato possibile acquisire copia del Decreto di vincolo con relativa cartografia.

Per ulteriori approfondimenti è stato contattato dal sottoscritto l'architetto Giovanni Manieri Elia che, nello specifico, si occupa della zona "*Valle dei Casali*", in quanto funzionario del Ministero della Cultura (MIC) – Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma -.
Anche l'architetto Giovanni Manieri Elia ha confermato – ovviamente – la presenza del "*vincolo*" sugli immobili oggetto di pignoramento, dando interessanti ed importanti informazioni in merito.

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

ANALISI E CONSIDERAZIONI SUL VINCOLO ESISTENTE

Le limitazioni riguardo alle vendite dei beni vincolati con vincolo diretto (come in questo caso) sono relative alla "*prelazione*" con la quale allo Stato (e/o altri Enti pubblici) viene data la possibilità di acquisire il bene allo stesso prezzo concordato per la compravendita in atto, qualora fosse interessato.

Quanto sopra è anche regolamentato dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del Codice dei Beni Culturali – D. Lgs. 42/2004 -; il contenuto di tali articoli viene di seguito riportato in quanto, a giudizio del sottoscritto, di interesse specifico per la presente relazione tecnica, soprattutto per ciò che concerne il grado di commerciabilità, relativamente alle tempistiche di ottenimento di potenziali autorizzazioni alla vendita.

Articolo 59 – Denuncia di trasferimento -.

1)- Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.

2)- La denuncia è effettuata entro trenta giorni:

- Dall'alienante o dal cedente la detenzione in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione.
- Dall'acquirente in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso.
- Dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.

3)- La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

4)- La denuncia contiene:

- I dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali.
- I dati identificativi dei beni.
- L'indicazione del luogo ove si trovano i beni.
- L'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento.
- L'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente titolo.

5)- Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise.

Articolo 60 – Acquisto in via di prelazione -.

1)- Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62 – comma 3 -, la Regione o gli altri Enti pubblici interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in Società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.

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

2)- Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla alienazione ai sensi del comma 1.

3)- Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla alienazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal Presidente del Tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.

4)- La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.

5)- La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento.

Articolo 61 – Condizioni della prelazione -.

1)- La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia (articolo 59).

2)- Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di 180 giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59 – comma 4 -.

3)- Entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica.

4)- In pendenza del termine prescritto dal comma 1 l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.

5)- Le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato.

6)- Nel caso in cui il Ministero eserciti la prelazione su parte delle cose alienate, l'acquirente ha facoltà di recedere dal contratto.

Articolo 62 – Procedimento per la prelazione -.

1)- Il soprintendente, ricevuta la denuncia di un atto soggetto a prelazione, ne da immediata comunicazione alla Regione ed agli altri Enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene. Trattandosi di bene mobile, la Regione ne da notizia sul proprio Bollettino Ufficiale ed eventualmente mediante altri idonei mezzi di pubblicità a livello nazionale, con la descrizione dell'opera e l'indicazione del prezzo.
2)- La Regione e gli altri Enti pubblici territoriali, nel termine di venti giorni dalla denuncia, formulano al Ministero una proposta motivata di prelazione, corredata dalla deliberazione dell'organo competente che predisponga, a valere sul bilancio dell'Ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa indicando le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene.

3)- Il Ministero può rinunciare all'esercizio della prelazione, trasferendone la facoltà all'Ente interessato entro venti giorni dalla ricezione della denuncia. Detto Ente assume il relativo impegno di spesa, adotta il provvedimento di prelazione e lo notifica all'alienante ed all'acquirente entro e non

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

oltre sessanta giorni dalla denuncia medesima. La proprietà del bene passa all'Ente che ha esercitato la prelazione dalla data dell'ultima notifica.

4)- Nei casi in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, il termine indicato al comma 2 è di novanta giorni ed i termini stabiliti al comma 3, primo e secondo periodo, sono, rispettivamente, di centoventi e centottanta giorni. Essi decorrono dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59 – comma 4 -.

L'apposizione del "*vincolo*" coinvolge l'intero complesso edilizio costituito dal Casale (unitamente alle decorazioni interne/esterne – comunque in pessimo stato d'uso), dai vari corpi di fabbrica realizzati nel tempo e dalla viabilità di accesso e pertinenziale (vedere anche a pagina 20 della presente relazione le ulteriori considerazioni sul "*vincolo*" esistente e la planimetria catastale con evidenziata in giallo l'area sottoposta a vincolo riportata a pagina 24).
La presenza del vincolo, a giudizio del sottoscritto è da ritenersi comunque limitativa alla libera alienazione degli immobili (sia parziale che totale).
Tale limitazione può così sintetizzarsi:

- *Eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vari cespiti sono in precario stato d'uso) devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza e/o dagli Organi competenti.*
- *La Soprintendenza se ritenuto necessario e non dilazionabile nel tempo può richiedere interventi di ristrutturazione/manutenzione sugli immobili vincolati.*
- *Salvo diverse autorizzazioni (non semplici da ottenere), gli immobili vincolati non possono essere utilizzati e/o destinati ad altri usi.*
- *Una eventuale alienazione degli immobili vincolati deve essere sottoposta sempre al parere di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali nelle sue strutture di riferimento.*

In conclusione si possono redigere le seguenti considerazioni:

1. Vari immobili, tra quelli oggetto di pignoramento versano in precario stato d'uso, sia internamente che esternamente.
2. La loro ristrutturazione (soprattutto per ciò che attiene al Casale) si presenta particolarmente onerosa.
3. La problematica possibilità di un cambio di destinazione d'uso (sempre da *concordare* con la Soprintendenza) e, come detto, l'elevato costo di ristrutturazione degli immobili che versano in stato d'uso non buono, risulta essere un elemento che non invoglia imprenditori potenzialmente interessati all'acquisto delle varie unità immobiliari che risultano oggi sottoposte al "*vincolo*".
4. Il diritto di prelazione a vantaggio della Soprintendenza e di altri Enti pubblici sposterebbe nel tempo la potenziale alienabilità dei Beni vincolati.
5. A giudizio del sottoscritto, si ritiene che la Soprintendenza, fermo restando le tempistiche di risposta al diritto di prelazione, non possa essere particolarmente interessata ad avvalersi di detto diritto sia per i notevoli costi che andrebbero sostenuti per ristrutturare gli immobili oggi vincolati e renderli in qualche modo utilizzabili, sia, probabilmente, per un limitato interesse complessivo in merito.

Le considerazioni in precedenza riportate, <u>relativamente al vincolo presente</u>, condizionano l'alienazione dei beni oggetto di pignoramento anche da un punto di vista temporale.
Di quanto sopra si terrà debito conto in sede valutativa.

Si riporta, per maggiore informazione, quanto inviato al sottoscritto in data 14.02.2025 dall'Architetto Alessandra Centroni – funzionario architetto – responsabile, tra l'altro, dell'Ufficio Alienazioni.

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

Il trasferimento di proprietà può essere notificato dall'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione. Decorsi 60 giorni dalla data di notifica alla Soprintendenza si considera sciolta la condizione sospensiva.

Un ulteriore aspetto da considerare, in quanto potenzialmente impattante sugli aspetti valutativi dei beni costituiti dai sette lotti (oggetto di pignoramento), è la presenza in zona di una "*colonia felina*" costituita ai sensi della Legge Regionale 34/1997 – articolo 11 -.
In data 20.10.2001 l'unità sanitaria locale – Roma D – ha riconosciuto la presenza della colonia felina composta da circa 20 gatti (solo in parte sterilizzati) che stazionano in zona "Forte Bravetta" e vie limitrofe.

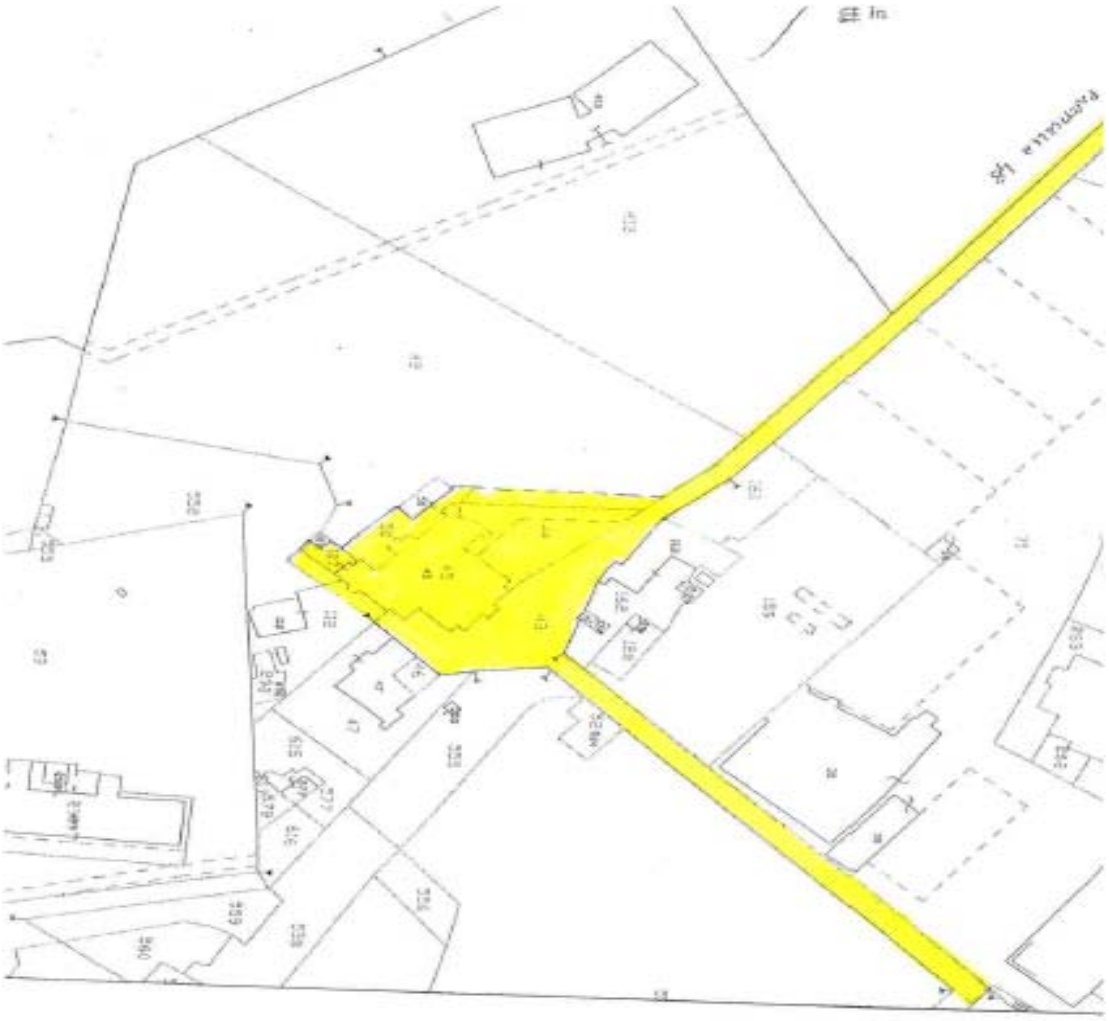
Tale presenza, che in parte si attesta nella zona dove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, potrebbe limitare (anche se in minima parte) la valenza commerciale dei beni, in quanto per una sua eliminazione risulta necessario individuare un'altra collocazione similare che mantenga inalterate le caratteristiche della "*colonia felina*" attualmente esistente.



(VISTA LATERALE DEL "CASALE" E DEI RETROSTANTI APPARTAMENTI – DA *GOOGLE MAPS)*



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



(ESTRATTO DI MAPPA – **EVIDENZIATE IN GIALLO LE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IN DATA 03.04.2008** DA PARTE DELLA DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO, IN QUANTO PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 – COMMA 3 / LETTERA A) DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 42 DEL 22.01.2004 E SUCCESSIVE MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI)

REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

La costruzione del "CASALE", relativamente al suo impianto iniziale, è databile attorno alla metà del secolo XVII (1650).
Trattasi di un intervento edilizio attribuibile, con molta probabilità, a .
Importante valore aggiunto la presenza di affreschi sulle pareti che si trovano, però, in pessimo stato d'uso e difficilmente restaurabili o, comunque, con costi notevoli. La presenza di tali affreschi ed il loro attuale stato d'uso non è stata considerata ai fini valutativi, anche perché necessiterebbe di particolari approfondimenti che, a giudizio del sottoscritto, esulano da quanto relativo alla presente relazione tecnico/estimativa.
Ulteriori sistemazioni architettoniche sono state realizzate nel Casale – per come potuto verificare in sede di sopralluogo – fino al termine del 1800.
Nel corso del tempo è stato oggetto di vari interventi edilizi (anche di sopraelevazione), tutti realizzati antecedentemente al 1967; tali interventi sono riconducibili sostanzialmente alle quattro unità abitative, di modesta consistenza, poste al piano terreno (n.2) ed al piano primo (n.2) e destinate alla locazione.

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

Non sono state rintracciate – presso gli Uffici del Catasto – planimetrie e/o schede grafiche riferentesi al 1939 (anno di istituzione del Catasto Fabbricati).
Sono state acquisite, comunque, ed allegate alla presente relazione, le visure catastali storiche e le relative planimetrie catastali di tutti i 7 Lotti (oggetto di pignoramento).
Come detto in precedenza non c'è condominio.
Per tali unità (Lotti 3, 4, 6 e 7) risulta forse problematico l'ottenimento della certificazione di abitabilità, in quanto gli spazi interni non rispondono appieno alle normative oggi vigenti (soprattutto in materia di impiantistica).

Per quanto potuto verificare, tutti gli immobili oggetto di pignoramento (n.7 unità immobiliari costituenti n. 7 Lotti indipendenti) non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; **non sono stati, pertanto, finanziati con risorse pubbliche.**

La costruzione posta sul suo retro del *Casale* e suddivisa in quattro modeste, per consistenza, unità abitative (n.2 al piano terreno e n. 2 al piano primo) è antecedente, per come riscontrabile dal sopralluogo effettuato, al 1967.
La regolarità complessiva degli immobili è solo di tipo catastale.
La presenza del "vincolo" potrebbe essere considerato come "presenza omogeneizzante" gli immobili, ai fini di una attestazione di sostanziale regolarità edilizio/urbanistica.

In base a quanto sopra riportato, il complesso immobiliare in esame, composto da 7 unità edilizie, tutte oggetto di pignoramento ed ubicate in Roma – via Silvestri, 243 (come indicazione viaria di riferimento) - possono ritenersi, alla data del sopralluogo, sostanzialmente regolari da un punto di vista catastale/edilizio/urbanistico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

In generale si è potuto accertare in sede di sopralluogo come l'impiantistica presente (quasi sicuramente non a norma) sia ormai obsoleta e questo per quanto attiene soprattutto per gli impianti elettrici, idrico/sanitari e termici (ove presenti).

Pur se richieste, non sono state prodotte, per tutti i 7 Lotti, le certificazioni di conformità impiantistica, come sotto dettagliato.

- *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.*
-

La situazione relativamente agli aspetti impiantistici risulta, ovviamente, diversa tra i vari immobili che costituiscono le unità oggetto di pignoramento.

Vedere a tale proposito quanto riportato nella tabella di seguito riportata.

LOTTO	SUB.NO	INTERNO	PIANO	SITUAZIONE DELL'IMPIANTISTICA
1	7	1	T/1°	IMPIANTI INESISTENTI
2	8	2	T	IMPIANTI INESISTENTI
3	9	3	T	PRESENTI I NORMALI IMPIANTI DI TIPO CIVILE MA NON A NORMA
4	10	4	T	PRESENTI I NORMALI IMPIANTI DI TIPO CIVILE MA NON A NORMA
5	11	5	1°/2°/3°	PRESENTI I NORMALI IMPIANTI DI TIPO CIVILE MA NON A NORMA
6	13	6	1°	PRESENTI I NORMALI IMPIANTI DI TIPO CIVILE MA NON A NORMA
7	14	7	1°	PRESENTI I NORMALI IMPIANTI DI TIPO CIVILE MA NON A NORMA

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

ONERI CONDOMINIALI

A quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal signor , coniuge della signora (esecutata) non è presente un "Condominio".

In pratica gli utilizzatori delle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento provvedono personalmente alla corretta gestione degli immobili ed alle zone che possono considerarsi comuni.

Sempre a quanto dichiarato non sono presenti parti in comune, tranne per ciò che attiene alle zone di accesso agli immobili posti sia al piano terreno che al piano primo.

Non si è riscontrata, per come potuto verificare, la presenza di servitù di passaggio o situazioni similari.

RISERVE E/O PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Non si evidenziano, per come verificabile, riserve e/o particolarità da segnalare oltre a quanto riportato nella presente relazione tecnico/estimativa.

FORMAZIONE SINTETICA DEI LOTTI

Trattasi di n. 7 LOTTI indipendenti tra di loro.
Data la loro consistenza e le relative caratteristiche funzionali e distributive, non si ritiene possibile un loro frazionamento in unità, sempre indipendenti, ma di minore consistenza.
Potenzialmente solo il Lotto 1 (subalterno 7) disposto su due livelli (PT e P1°) ed attualmente in pessimo stato d'uso, potrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari indipendenti.
I costi per tale operazione, però, risulterebbero sicuramente notevoli e, comunque, la presenza del vincolo posto nel 2008 dalla Direzione Regionale per I Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio potrebbe escludere e/o limitare tale possibilità.
Le varie unità immobiliari – oggetto di pignoramento – sono tutte parti, a vario titolo, del complesso immobiliare denominato "*Casale* " inserito all'interno della Valle dei Casali.

Catastalmente gli immobili (*oggetto di pignoramento e costituenti i 7 Lotti*), risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
LOTTO	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza catastale (vani)	Superficie	R.C. (€.)	Piano	Graffato
1	443	45	7	5^	A/4	3^	4,5	139	673,98	T/1°	NO
2	443	45	8	5^	A/4	3^	4,0	96	599,09	T	NO
3	443	45	9	5^	A/4	3^	2,0	48	299,55	T	NO
4	443	45	10	5^	A/4	3^	2,0	44	299,55	T	NO
5	443	45	11	5^	A/4	3^	6,0	147	898,64	1°/2°/3°	NO
6	443	45	13	5^	A/4	3^	2,0	39	299,55	1°	NO
7	443	45	14	5^	A/4	3^	2,0	44	299,55	1°	NO

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

CORRISPONDENZA CATASTALE
I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (provenienza / atto di pignoramento immobiliare).
Tali dati (*tabella precedente*), per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo.

Esiste, attualmente, una sostanziale corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente in atti.

Si riportano di seguito i confini delle 7 unità immobiliari oggetto di pignoramento.

(foglio 443 / particella 45 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma)

LOTTO	TIPOLOGIA	INT.	PIANO	SUB.NO	CATEG.	CONFINI
1	APPARTAMENTO	1	T/1°	**7**	A/4	PROPRIETA' PER PIU' LATI, DISTACCO VERSO VIA SILVESTRI,
2	APPARTAMENTO	2	T	**8**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO SU PROPRIETA' , DISTACCO VERSO VIA SILVESTRI
3	APPARTAMENTO	3	T	**9**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO VERSO PROPRIETA' EREDI , DISTACCO VERSO PROPRIETA'
4	APPARTAMENTO	4	T	**10**	A/4	DISTACCO VERSO PROPRIETA' EREDI PER DUE LATI, DISTACCO VERSO PROPRIETA'
5	APPARTAMENTO	5	1°/2°/3°	**11**	A/4	DISTACCO VERSO VIA SILVESTRI, DISTACCO VERSO PROPRIETA' , DISTACCO VERSO PROPRIETA' EREDI
6	APPARTAMENTO	6	1°	**13**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO SU PROPRIETA' , DISTACCO , DISTACCO SU PROPRIETA' EREDI
7	APPARTAMENTO	7	1°	**14**	A/4	PERCORSO COMUNE, DISTACCO SU PROPRIETA' , DISTACCO , DISTACCO SU PROPRIETA' EREDI

QUANTO SOPRA SALVO SE ALTRI E/O DIVERSI CONFINI.

STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO– N. 7 LOTTI -

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

La valutazione dei n. 7 lotti oggetto di pignoramento è stata redatta considerando gli stessi liberi sul mercato immobiliare (*fermo restando la presenza del vincolo più volte in precedenza citato*) ed utilizzando i normali ed usuali criteri di stima; criteri che, ormai consolidati, sono normalmente recepiti ed utilizzati dal mercato immobiliare di riferimento (*criterio di stima sintetico/comparativo – criterio di stima a capitalizzazione del reddito*).

Data la particolarità e specificità degli immobili il sottoscritto ha ritenuto necessario analizzare anche i seguenti aspetti, che risulteranno utili al fine di individuare, con la maggiore precisione e congruità possibile, il valore commerciale, ad oggi, dei singoli beni oggetto di pignoramento.

1) Non sono state effettuate verifiche strutturali, né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario che possa potenzialmente ricadere sulla valutazione degli immobili, è stato preso in considerazione.

2) Le indicazioni delle indagini effettuate sul locale mercato immobiliare sono rappresentative della situazione alla data della presente valutazione. Non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta tali da modificare, ma probabilmente non in modo sensibile, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento valutativo.

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

3) Per le consistenze immobiliari, relative ai cespiti esaminati, è stato effettuato un "*rilievo*" in sede di sopralluogo con l'utilizzo del metro laser. La consistenza è stata desunta anche dalla documentazione catastale acquisita (*per altro in linea con il rilievo metrico effettuato*).

4) In sede di valutazione ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, ed in riferimento alla specifica destinazione dei vari immobili oggetto di stima, ricorrendo ai criteri di valutazione in precedenza riportati e, comunque, di seguito ulteriormente specificati.

Inoltre sono stati verificati siti specifici del settore immobiliare per individuare ulteriori notazioni finalizzate alla valutazione dei vari immobili.

Si è tenuto conto, inoltre, all'interno dell'attuale situazione economica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle varie unità immobiliari, dell'ubicazione anche rispetto alle zone vicine, alle principali strade di collegamento a carattere urbano ed extraurbano ed alla presenza o meno del servizio di trasporto pubblico.

I seguenti parametri, inoltre, hanno contribuito alla determinazione dei valori economici ritenuti congrui:

Ubicazione rispetto alla viabilità di riferimento	Discreta, ma non del tutto agevole
Urbanizzazione dell'area	Sostanzialmente definita
Presenza o meno di infrastrutture	Di tipo completo nelle vicinanze
Esposizione e soleggiamento	Valida
Potenzialità di frazionamento in unità di minore consistenza	Non possibile e non valida commercialmente

Altra variabile, da considerare, all'interno dell'individuazione del più corretto valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento (suddivisi in sette lotti tra di loro indipendenti) è data dalla presenza del **vincolo esistente** (emesso con decreto del 03.04.2008 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici del Lazio), in quanto tutti gli immobili (oggetto di pignoramento), che costituiscono i n. 7 Lotti, sono compresi nella Riserva Naturale Regionale "*Valle dei Casali*" (vincolo paesistico e paesaggistico).
Il vincolo individua il complesso immobiliare denominato "*Casale*" (oltre ai manufatti in aderenza e circostanti) come di interesse particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10 – comma 3 – lettera a) – del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004.
In funzione di ciò l'immobile viene sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente.
La presenza del vincolo – in sintesi – potrebbe "*rallentare*" eventuali trattative commerciali, scoraggiando gli eventuali potenziali acquirenti (*risulta da attendere l'eventuale scadenza del termine della prelazione*).
Relativamente al mercato immobiliare di riferimento, si intravedono dei cenni di recupero e di ripresa. Da considerare però che un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita, anche per quanto sopra riportato, potrebbe avere, per i vari immobili, pur con le dovute differenziazioni, un effetto di diminuzione del prezzo di acquisto.

GRADO DI COMMERCIABILITA' / TEMPISTICHE DI VENDITA

SUBALTERNO	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**13**	**14**
LOTTO	*LOTTO 1*	*LOTTO 2*	*LOTTO 3*	*LOTTO 4*	*LOTTO 5*	*LOTTO 6*	*LOTTO 7*
COMMERCIABILITA'	SCARSA	SCARSA	LIMITATA/ NORMALE	LIMITATA/ NORMALE	SCARSA	LIMITATA/ NORMALE	LIMITATA/ NORMALE
TEMPISTICHE DI VENDITA	LUNGHE	LUNGHE	MEDIE	MEDIE	LUNGHE	MEDIE	MEDIE

I parametri valutativi ritenuti congrui non sono uniformi tra di loro in quanto risentono della specificità degli immobili, del loro attuale stato d'uso (diverso tra i vari lotti) e, soprattutto della presenza del *vincolo* che ne condiziona commerciabilità e tempistiche di vendita.

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

Per la valutazione commerciale, ad oggi, dei **n. 7 Lotti** costituenti, nell'insieme, l'intero comparto immobiliare oggetto di pignoramento, sono stati utilizzati, come detto, i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "***sintetico/comparativo***", ritenuto il metodo generalmente più utilizzato e congruo per le stime immobiliari di tipologie similari (pur nella specificità, come detto, delle unità immobiliari in esame).

Criterio di stima a "***capitalizzazione del reddito***", in quanto gli immobili sono tutti potenzialmente oggetto di locazione (sia pure con diverse specificità tra di loro), producendo, in tal modo, "*redditività*".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà, a giudizio del sottoscritto tecnico, il più probabile valore di mercato ad oggi degli immobili in esame.

CRITERIO DI STIMA "*SINTETICO/COMPARATIVO*"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico ed a quanto in precedenza riportato, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali.

Ubicazione rispetto al contesto urbano di riferimento	*Discreta*
Caratteristiche generali dei beni (intrinseche ed estrinseche).	*Di tipo civile/medio*
Esposizione e soleggiamento degli immobili.	*Valida*
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori	*Non possibile o comunque limitato*
Grado di commerciabilità e di fungibilità	*Normale/limitato*

STATO D'USO – ATTUALE – DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI I SETTE LOTTI -

SUBALTERNO	7	8	9	10	11	13	14
STATO D'USO	*LOTTO 1*	*LOTTO 2*	*LOTTO 3*	*LOTTO 4*	*LOTTO 5*	*LOTTO 6*	*LOTTO 7*
ESTERNO	NON BUONO	NON BUONO	ACCETTABILE	ACCETTABILE	NON BUONO	ACCETTABILE	ACCETTABILE
INTERNO	NON BUONO	NON BUONO	ACCETTABILE	ACCETTABILE	ACCETTABILE	BUONO	BUONO

Anche se si tratta di immobili particolari per la zona, le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto consentire in modo sufficientemente attendibile e confrontabile, per tutte le tipologie immobiliari oggetto di pignoramento, l'applicazione, con le dovute specificità valutative, del metodo valutativo: "*Market Comparison Approach*" – MCA – che risulta essere una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobile (*a condizioni che si rilevi, appunto, un numero sufficiente di transazioni e/o di offerte comparabili sul mercato di riferimento*) prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.

I parametri valutativi di seguito riportati, sono riferiti ad immobili ad uso abitativo ubicati, nella stessa via e/o nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari di cui alla presente relazione.
Gli immobili individuati (tabella seguente), sono solo in parte similari, per tipologia e caratteristiche generali, agli immobili oggetto di pignoramento.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una

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

indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€./MQ.	PIANO	W.C.	BOX	SITI
1	Via Silvestri, 206	260.000,00	61	4.250,00	1°	1	=	IDEALISTA.IT
2	Via Silvestri	299.000,00	74	4.000,00	4°	1	=	IDEALISTA.IT
3	Via di Bravetta	230.000,00	63	3.650,00	3°	1	=	IMMOBILIARE.IT
4	Via di Bravetta	175.000,00	82	3.100,00	T	1	=	IMMOBILIARE.IT
5	Zona Pisana/Bravetta	240.000,00	55	4.350,00	4°	1	=	IMMOBILIARE.IT
6	Via A. Spaccarelli	252.000,00	95	2.650,00	4°	2	=	IDEALISTA.IT

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, in zona, 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 verifica della regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per queste categorie immobiliari, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dal livello di piano, dall'esposizione, dallo stato d'uso e dalle caratteristiche proprie degli immobili.

INDICATORI VALUTATIVI PER ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – OMI/BORSINO IMMOBILIARE

INDICATORE	PERIODO/ZONA	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
O.M.I.	1° SEM. 2024/D70	1.900,00	2.350,00	2.800,00
BORSINO IMMOBILIARE	2024 / D70	2.302,00	2.707,00	3.113,00

VALORE €. / MQ. MEDIO - RITENUTO CONGRUO AI FINI VALUTATIVI

Facendo riferimento ai dati analizzati estratti da:

- **Siti immobiliari**
- **Osservatorio O.M.I.**
- **Borsino Immobiliare**

si individuano i seguenti valori medi per le tipologie edilizie di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento:

INDICATORI DI VALORE	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO (€./MQ.)	VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO
SITI IMMOBILIARI	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	3.600,00	3.300,00

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

O.M.I.	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	2.350,00	2.700,00
BORSINO IMMOBILIARE	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	2.707,00	3.000,00
			3.000,00

Il valore medio – ritenuto congruo – è individuato come valido all'interno di una variabilità compresa tra €. /mq. 1.400,00 ed €. /mq. 3.300,00 (vedere tabella valutativa seguente).
I valori commerciali (€. /mq.), relativamente alle porzioni immobiliari in esame ed oggetto di pignoramento, in funzione del loro attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione in funzione dell'esposizione, delle considerazioni in precedenza formulate, del "*vincolo*" esistente e del conseguente grado di commerciabilità individuato, sono quelli riportati nella precedente tabella.
Tali valori sono sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (zona Bravetta) per unità immobiliari offerte in vendita, sia con gli indicatori *OMI* e *Borsino Immobiliare*.

I valori medi, indicati nella precedente tabella, da considerarsi sostanzialmente congrui, andranno calibrati per ogni singolo Lotto di vendita, proprio in funzione dei parametri precedentemente indicati.



(PROSPETTO PRINCIPALE E LATERALE DEL "*CASALE*" – STATO ATTUALE -)

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, secondo il criterio di stima "*sintetico/comparativo*".

Lotto	Tipologia	Interno/ Sub.no	Piano	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€./mq.)	Valore commerciale
1	ABITAZIONE	1 / **7**	T/1°	139	1.400,00	194.600,00
2	ABITAZIONE	2 / **8**	T	96	1.400,00	134.400,00
3	ABITAZIONE	3 / **9**	T	48	2.700,00	118.800,00
4	ABITAZIONE	4 / **10**	T	44	2.700,00	123.200,00
5	ABITAZIONE	5 / **11**	1°/2°/3°	147	3.300,00	485.100,00
6	ABITAZIONE	6 / **13**	1°	39	3.100,00	120.900,00
7	ABITAZIONE	7 / **14**	1°	44	3.100,00	136.400,00
					Sommano	**1.319.800,00**
					Totale arrotondato	**1.320.000,00**

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

Il valore medio complessivo, considerando una superficie ragguagliata di mq. 455 (vedere tabella della "*consistenza*") è pari ad **€. /mq. 2.900,00** (importo arrotondato e da ritenersi, nel suo complesso, congruo all'attualità).

La valutazione in precedenza espressa ha tenuto conto della presenza del vincolo esistente (*Valle dei Casali*) su tutti gli immobili, della potenzialità di vendita e relative tempistiche di alienabilità, del loro stato d'uso (particolarmente non buono per i subalterni 7 ed 8 – Lotto 1 e Lotto 2) ed in generale dei notevoli e costosi interventi di ristrutturazione/manutenzione e rifacimento impiantistico, che sono da considerarsi ormai necessari in quanto sembrerebbero non eseguiti da molto tempo (soprattutto per ciò che attiene al Lotto 5 (Casale).

Ad ulteriore chiarimento ed integrazione della valutazione e dei parametri valutativi ritenuti congrui, si precisa che tali valori hanno ritenuto altresì congruo anche quanto riportato nella seguente tabella.

Lotto	Tipologia	Interno/ Sub.no	Piano	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€. /mq.)	Motivazione sintetica del valore €. /mq.
1	ABITAZIONE	1 / **7**	T/1°	139	1.400,00	Immobile in pessimo stato d'uso
2	ABITAZIONE	2 / **8**	T	96	1.400,00	Immobile in pessimo stato d'uso
3	ABITAZIONE	3 / **9**	T	48	2.700,00	Immobile in accettabile stato d'uso/ posto al piano terreno
4	ABITAZIONE	4 / **10**	T	44	2.700,00	Immobile in accettabile stato d'uso/ posto al piano terreno
5	ABITAZIONE	5 / **11**	1°/2°/3°	147	3.300,00	Immobile costituente parte principale del "*Casale* " in stato d'uso complessivamente non buono
6	ABITAZIONE	6 / **13**	1°	39	3.100,00	Immobile in accettabile stato d'uso/ posto al piano primo
7	ABITAZIONE	7 / **14**	1°	44	3.100,00	Immobile in accettabile stato d'uso/ posto al piano primo

CRITERIO DI STIMA "*A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO*"

Le varie unità abitative, che costituiscono i sette lotti – indipendenti tra di loro – ed oggetto di pignoramento, possono essere locati (come in parte lo erano), generando, quindi, una redditività che può consentire una valutazione degli stessi immobili 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 (ma non completamente) paragonabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con gli immobili in esame, individuati nei siti immobiliari di riferimento e di zona.
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	€./ mese	MQ.	€./MQ./ MESE	PIANO	W.C.	SITI
1	Via Camillo Serafini, 47	800,00	55	14,55	2°	1	IMM.RE.IT
2	Via degli Estensi	800,00	45	17,78	2°	1	IMM.RE.IT
3	Via dei Capogalli,20	840,00	70	12,00	2°	1	IMM.RE.IT
4	Piazza Biagio Pace	650,00	35	18,57	5°	1	IMM.RE.IT
5	Zona Bravetta/Buon Pastore	550,00	30	18,33	2°	1	IMM.RE.IT
6	Via di Bravetta	1.100,00	78	14,10	2°	1	IMM.RE.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€./ MQ./MESE)	**15,89**

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€./MESE)	**790,00**

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

INDICATORI VALUTATIVI PER ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – OMI/BORSINO IMMOBILIARE

INDICATORE	PERIODO	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
O.M.I.	1° SEM. 2024/D70	8,00	11,80	9,90
BORSINO IMMOBILIARE	2024/D70	6,99	10,34	8,67

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di locazione effettuate ma a richieste della proprietà e/o delle Agenzia Immobiliari; il valore effettivo di locazione, a volte, è minore del prezzo proposto (orientativamente, in zona, 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, e conseguentemente di locazione, dell'immobile.
La variabilità di prezzo, fermo restando constatare la regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile, dipende in genere, per queste categorie immobiliari, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dal livello di piano, dallo stato d'uso, dall'esposizione e dalle caratteristiche proprie degli immobili.

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO AI FINI VALUTATIVI

INDICATORI DI VALORE	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO (€./MQ./MESE)
SITI IMMOBILIARI	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – A4 -	15,89
O.M.I.	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – A4 -	9,90
BORSINO IMMOBILIARE	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – A4 -	8,67
	VALORE MEDIO DA RITENERSI CONGRUO	**15,00**

VALORE €. / MQ. /MESE MEDIO E RITENUTO CONGRUO AI FINI VALUTATIVI

Facendo riferimento ai dati analizzati estratti da:

- **Siti immobiliari**
- **Osservatorio O.M.I.**
- **Borsino Immobiliare**

Si è individuato come valore medio di locazione da ritenersi congruo, per le tipologie edilizie delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, il parametro medio di **€./MQ./MESE: 15, 00**.

Questo parametro medio andrà, ovviamente, tarato per le singole tipologie edilizie, diverse tra di loro, che compongono i beni pignorati (vedere tabella valutativa per capitalizzazione del reddito nelle pagine seguenti.

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

I valori medi, indicati nella precedente tabella, da considerarsi sostanzialmente congrui, andranno opportunamente calibrati, come detto, per ogni singolo Lotto di vendita, proprio in funzione dei parametri precedentemente indicati e soprattutto per ciò che riguarda la posizione di piano e l'attuale stato d'uso.

I valori commerciali (€. /mq. /mese), ritenuti congrui, relativamente alle porzioni immobiliari in esame ed oggetto di pignoramento, in funzione del loro attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione in funzione dell'esposizione, delle considerazioni in precedenza formulate e del grado di commerciabilità individuato, sono quelli riportati nella seguente tabella valutativa.

Come variabile importante all'interno dell'individuazione del più corretto valore di locazione *€. /mq. /mese* è data dalla presenza del vincolo esistente; gli immobili sono compresi nella Riserva Naturale Regionale "Valle dei Casali" (vincolo paesistico e paesaggistico).

Il vincolo risulta emesso dalla *Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio* che individua il complesso immobiliare denominato "Casale " di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 – comma 3 – lettera a) – del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004.

In funzione di ciò il complesso immobiliare viene sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
CRITERIO DI STIMA "*CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO*"

Nella tabella seguente viene individuato il valore commerciale di ogni singolo immobile, oggetto di pignoramento, calcolato on il criterio di stima a "*capitalizzazione del reddito*".

Lotto	Tipologia	Sub.no/ Interno	MQ.	€./Mq. /Mese	Locazione / Anno	Detrazione per vetustà ed oneri	Tasso di capitalizzazione	Valore dell'immobile
1	ABITAZIONE	7 / 1	139	7,0	11.676,00	-15%	0,05	198.492,00
2	ABITAZIONE	8 / 2	96	7,0	8.064,00	-15%	0,05	137.088,00
3	ABITAZIONE	9 / 3	48	14,00	8.064,00	- 15%	0,05	137.088,00
4	ABITAZIONE	10 / 4	44	14,00	7.392,00	- 15%	0,05	125.664,00
5	ABITAZIONE	11 / 5	147	17,00	29.988,00	-15%	0,05	509.796,00
6	ABITAZIONE	13 / 6	39	16,00	7.488,00	-15%	0,05	127.296,00
7	ABITAZIONE	14 / 7	44	16,00	8.448,00	-15%	0,05	143.616,00
							sommano	***1.379.040,00***
							TOTALE arrotondato	**1.380.000,00**

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

VALUTAZIONE MEDIATA DEI N. 7 LOTTI *(IMPORTI ARROTONDATI)*

Lotto	Tipologia	Sub.no	MQ.	A)- Criterio di stima *"Sintetico/ Comparativo"*	B)- Criterio di stima *"Capitalizzazione del reddito"*	Valore mediato dell'immobile (A+B):2	VALORE ARROTONDATO
1	ABITAZIONE	7	139	194.600,00	198.492,00	196.546,00	197.000,00
2	ABITAZIONE	8	96	134.400,00	137.088,00	135.744,00	136.000,00
3	ABITAZIONE	9	48	129.600,00	137.088,00	133.344,00	133.000,00
4	ABITAZIONE	10	44	118.800,00	125.664,00	122.232,00	122.000,00
5	ABITAZIONE	11	147	485.100,00	509.796,00	497.448,00	498.000,00
6	ABITAZIONE	13	39	120.900,00	127.296,00	124.098,00	124.000,00
7	ABITAZIONE	14	44	136.400,00	143.616,00	140.008,00	140.000,00
			Sommano	**1.319.800,00**	**1.379.040,00**	**1.349.420,00**	**1.350.000,00**

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 (vedere tabella seguente), 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) = **€. 1.215.000,00** (€. 1.350.000,00 – 10 %). *VEDERE TABELLA SEGUENTE*

VALORE DEGLI IMMOBILI – COSTITUENTI I 7 LOTTI - AL NETTO DELLA DETRAZIONE DEL 10%

(*IMPORTI ARROTONDATI)*

Lotto	Tipologia	Sub.no	MQ.	Valore commerciale degli immobili	Valore commerciale degli immobili al netto della detrazione del 10%
1	ABITAZIONE	7	139	197.000,00	177.000,00
2	ABITAZIONE	8	96	136.000,00	122.000,00
3	ABITAZIONE	9	48	133.000,00	120.000,00
4	ABITAZIONE	10	44	122.000,00	110.000,00
5	ABITAZIONE	11	147	498.000,00	448.000,00
6	ABITAZIONE	13	39	124.000,00	112.000,00
7	ABITAZIONE	14	44	140.000,00	126.000,00
			Sommano	**1.350.000,00**	**1.215.000,00**

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

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

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

Sempre a carico dell'aggiudicatario saranno i costi eventualmente da sostenere relativamente alle pratiche burocratiche inerenti il "*vincolo paesaggistico*" presente sugli immobili (trasferimento di proprietà entro 30 giorni dall'aggiudicazione / diritto di prelazione a favore della Soprintendenza, ecc.).

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovranno essere sostenuti, se richiesti, per la eventuale regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico/catastale di tutti gli immobili oggetto della presente perizia tecnico/estimativa (n. 7 Lotti) e per tutti gli eventuali interventi di ristrutturazione/manutenzione non evidenziatisi in sede di sopralluogo e che dovessero nel tempo essere ritenuti indifferibili.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Identificazione catastale degli immobili costituente i 7 LOTTI.

I beni oggetto di pignoramento sono indicati nella tabella seguente e costituiscono, a giudizio del sottoscritto, complessivamente n.**7 Lotti** tra di loro indipendenti.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
LOTTO	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza catastale (vani)	Superficie	R.C. (€.)	Piano	Graffato
1	**443**	**45**	**7**	5^	A/4	3^	4,5	139	673,98	T/1°	NO
2	**443**	**45**	**8**	5^	A/4	3^	4,0	96	599,09	T	NO
3	**443**	**45**	**9**	5^	A/4	3^	2,0	48	299,55	T	NO
4	**443**	**45**	**10**	5^	A/4	3^	2,0	44	299,55	T	NO
5	**443**	**45**	**11**	5^	A/4	3^	6,0	147	898,64	1°/2°/3°	NO
6	**443**	**45**	**13**	5^	A/4	3^	2,0	39	299,55	1°	NO
7	**443**	**45**	**14**	5^	A/4	3^	2,0	44	299,55	1°	NO

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (provenienza / atto di pignoramento immobiliare).
Tali dati (*tabella precedente*), per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo.
Esiste, attualmente, una sostanziale corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente in atti.

I "MQ." indicati si riferiscono alla superficie catastale delle stesse unità immobiliari, come riportata nella vca storica per immobile acquisita in data 22.07.2024

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento e costituenti n. 7 lotti tra di loro indipendenti, per quanto p o t u t o verificare in sede di sopralluogo, risultano essere in stato conservativo complessivamente non buono relativamente ai lotti nn. 1, 2 e 5; in stato accettabile per i lotti nn. 3,4,6, e 7.
Comunque, per come potuto verificare in sede di sopralluogo, per tutti i lotti non si ravvede la necessità nell'immediato di porre in atto **interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione** tranne che per i lotti 1 e 2 attualmente non utilizzabili.
Gli edifici, anche in mancanza di dati certi, sono stati realizzati antecedentemente al 1967; il fabbricato principale (*Casale*) risulta realizzato antecedentemente al 1934 (1650 circa come impianto iniziale ed ultimato indicativamente nel 1800).

Tutte le sette unità immobiliari costituenti i rispettivi lotti (di seguito identificati e descritti) ed oggetto di pignoramento, sono censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 443 – particella 45 -.
Le consistenze indicate sono da definirsi "*commerciali*".
In funzione anche della valutazione degli immobili tali consistenze sono state opportunamente ragguagliate (vedere tabella delle consistenze).

LOTTO 1 - immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra e Piano 1° – Subalterno 7 – Interno 1.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su due livelli (T/P1°) attualmente in pessimo stato d'uso e non utilizzabile senza aver provveduto a porre in atto profondi interventi di ristrutturazione e di adeguamento impiantistico.
L'accesso è possibile dal civico 4 di largo del Casale Consorti (già via Silvestri, 243).
L'immobile si sviluppa su due livelli; al piano terreno è presente un ampio locale ed una zona destinata a cucina; una scala in muratura conduce al primo livello dove si trovano due locali tra di loro comunicanti ed il bagno.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls; risultano assenti i normali impianti, tranne che per l'impianto elettrico (comunque attualmente non funzionante). Gli infissi esterni (anche questi in pessimo stato d'uso) sono in legno.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale. L'altezza interna varia tra mt. 3, 00 e metri 4, 00. Sufficiente il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza commerciale: mq. 139.
L'immobile è ad oggi libero da persone. Il signor – marito dell'esecutata – in sede di accesso ha dichiarato di utilizzare saltuariamente alcuni locali di tale immobile per piccoli lavori artigianali.

LOTTO 2 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra – Subalterno 8 – Interno 2.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano Terra), attualmente in pessimo stato d'uso e non utilizzabile senza aver provveduto a porre in atto profondi interventi di ristrutturazione e di adeguamento impiantistico.
L'accesso è possibile dal civico 5 di largo del Casale Consorti (già via Silvestri, 243).
L'immobile si sviluppa unicamente su di un unico livello; sono presenti vari locali oltre ai servizi (cucina e bagni – non funzionanti).
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls; risultano assenti i normali impianti, tranne che per l'impianto elettrico (comunque attualmente non funzionante). Gli infissi esterni (anche questi in pessimo stato d'uso) sono sia in legno, sia metallici.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale. L'altezza interna è di circa mt. 3, 00.
Sufficiente il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza commerciale: mq. 96.
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose, ma, come detto non utilizzabile.

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

LOTTO 3 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra – Subalterno 9 – Interno 3.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano Terra), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243).
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono provvisti di una piccola finestra che affaccia sulla corte comune esterna.
Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di due finestre entrambi affacciantesi su corte comune esterna.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls 20x20; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio (la porta di ingresso all'unità abitativa è provvista di grata metallica).
Un climatizzatore (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 15.
Sufficiente il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza commerciale: mq. 48
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose.

LOTTO 4 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra – Subalterno 10 – Interno 4.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano Terra), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243).
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono privi di finestrature).
Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di una finestra affacciantesi su corte comune esterna.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls 20x20; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio e PVC.
Un climatizzatore (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 15.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti; l'unica difformità riscontrata è la posizione della porta del servizio igienico (situazione comunque regolarizzabili con la presentazione di una CILA in sanatoria.
Consistenza commerciale: mq. 44.
L'immobile è ad oggi (data di perizia) occupato dalla signora con contratto di locazione opponibile alla procedura e disdettato alla naturale scadenza.

LOTTO 5 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano 1°/2°/3° – Subalterno 11 – Interno 5.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione disposto su tre livelli ed attualmente in accettabile stato d'uso. Detto immobile è attualmente utilizzato, come residenza primaria, dalla signora (esecutata) e dal suo nucleo familiare.
L'accesso è possibile dal civico 3 di largo del Casale Conforti (già via Silvestri, 243).
Da un punto di vista funzionale, l'unità immobiliare risulta così distribuito:
Piano primo: l'accesso avviene mediante parte della scalinata presente sul prospetto principale del

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

Casale , di cui l'unità abitativa è parte. Ingresso direttamente in un locale molto ampio destinato a soggiorno/pranzo; da qui è possibile accedere ad una camera, alla cucina e ad un piccolo w.c.. Tutti gli ambienti sono di forma regolare e ben illuminati ed areati naturalmente. Una scala a chiocciola (alquanto angusta) conduce ai livelli superiori.
Piano secondo: è presente un locale di modesta consistenza e privo di finestrature, ed un bagno con finestra.
Piano terzo: locale sufficientemente ampio con finestra.
I locali presenti al piano 2° ed al piano 3° sono, alla data di sopralluogo, poco utilizzati e questo anche per una certa difficoltà di accesso causata da una scala a chiocciola non comoda.
Le pareti interne sono intonacate, in parte rivestite con carta da parati ed in parte tinteggiate; la pavimentazione è in monocottura; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno.
La distribuzione degli spazi risulta essere sufficientemente funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 4,00 al piano terra e di circa mt. 2.80 ai piani 2° e 3°.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza commerciale: mq. 147.
I locali posti al piano secondo ed al piano terzo sono molto probabilmente il risultato di superfetazioni realizzate nel tempo e che hanno in parte "*snaturato*" la valenza storico/artistica del Casale .
L'immobile è ad oggi (data di perizia) e come detto in precedenza, occupato dalla signora (esecutata) ed utilizzato dalla medesima unitamente al suo nucleo familiare, come residenza primaria.

LOTTO 6 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Primo – Subalterno 13 – Interno 6.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano primo), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243) mediante scala in muratura dipartentesi da corte comune.
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono provvisti di finestrature di limitata consistenza).
Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di due finestre affacciantesi su corte comune esterna.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in mattonelle in cls 20x20; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni metallici con persiane.
Un fan-coil (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere nell'insieme funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 30.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza commerciale: mq. 39.
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose.

LOTTO 7 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Primo – Subalterno 14 – Interno 7.
Trattasi di immobile ad uso civile abitazione su di un unico livello (piano primo), attualmente in accettabile stato d'uso.
L'accesso è possibile dal civico 34/A di via Lucia Guerrini (già via Silvestri, 243) mediante scala in muratura dipartentesi da corte comune.
L'immobile a livello funzionale risulta così distribuito: ingresso direttamente in una zona soggiorno (non provvista di finestre), su questo locale affacciano sia l'angolo cottura sia il bagno (entrambi questi locali – di limitata consistenza – sono sprovvisti di finestrature).
Dalla zona giorno si accede alla camera da letto di forma regolare e sufficientemente ampia; questo ambiente è provvisto di una finestra affacciantesi su corte comune esterna.

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

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in monocottura; sono presenti e funzionanti, per come verificabile, i normali impianti di tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato.
Un climatizzatore (caldo/freddo) supplisce sufficientemente alla mancanza dell'impianto termico.
La distribuzione degli spazi risulta essere nell'insieme funzionale.
L'altezza interna è di circa mt. 3, 30.
Accettabile il grado di illuminazione ed areazione naturale.
L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.
Consistenza commerciale: mq. 44
L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose.

Le fotografie delle varie unità immobiliari ad uso abitativo (che nel loro insieme costituiscono le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento), sono inserite, in calce alla presente relazione tecnico/estimativa.
Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato in data 17.10.2024, certifica che l'immobile distinto nel Catasto del Comune di Roma al foglio n. 443, particelle nn. 44, 45, 47, 50, 112, 624 ed 861, secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

"***Sistema ambientale – Aree naturali protette: Parchi Istituiti –***

Quanto sopra risulta regolato – nel suo complesso e prevalentemente – dall'articolo n. 69 delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG, trattasi di Aree Naturali Protette Nazionali e/o Regionali.

Rete Ecologica: compreso nella componente primaria A (articolo n. 72 delle N.T.A.); trattasi degli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente le Aree naturali protette di cui all'articolo 69.

Carta per la qualità: "Pachi Istituiti".
Standard urbanistici: nessuna indicazione.

L'immobile è compreso nella Riserva Naturale Regionale "*Valle dei Casali*" costituita con Legge Regionale n. 29 del 06.10.1997.

SCHEMA RIASSUNTIVO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 881 / 2023 R.G.E.

N. 7 Lotti – indipendenti tra di loro -

N. 7 Lotti indipendenti costituiti da sette unità immobiliari			
Ubicazione:	Roma – via Silvestri, 243 – si precisa che la toponomastica è stata di recente modificata -		
Diritto reale:	100%	**Quota**	Intera proprietà
Tipologia degli immobili:	ABITATIVO – CATEGORIA CATASTALE A/4-	**Superficie**	Vedere tabelle allegate alla relazione tecnico/estimativa.
Stato conservativo:	Per i lotti 1, 2 e 5: non buono. Per i lotti 3, 4, 6 e 7 complessivamente accettabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

In data 19.02.2025 il sottoscritto Esperto Stimatore ha inviato alle parti ed ai rispettivi legali – tramite *pec* - la *bozza* della perizia tecnico/estimativa.

Entro il 27.02.2025 dovevano pervenire al sottoscritto eventuali richieste di chiarimento e/o integrazione alla *bozza* stessa.

Non essendo pervenuta alcuna richiesta in merito all'Esperto Stimatore entro la tempistica stabilita, lo stesso ha provveduto a verificare ulteriormente la propria relazione in *bozza*, effettuando, ove necessario, le opportune, ma comunque minime, ulteriori precisazioni ove ritenuto necessario; precisazioni che non alterano né modificano l'impianto peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (*che si compone di n. 63 pagine, comprese le pagine con la documentazione fotografica degli immobili costituenti i complessivi n. 7 Lotti*), presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dal G.E. Dott. Fernando SCOLARO.
Resta a completa disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti dal G.E.

Roma, 01.03.2025

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
ARCHITETTO SANDRO PANDOLFI N° 4788

ALLEGATI:

- PLANIMETRIE CATASTALI IN ATTI.
- VCA STORICO/CATASTALE.
- VINCOLO APPOSTO DALLA SOPRINTENDENZA
- COMUNICAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA IN MERITO ALLA "*PRELAZIONE*"
- CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

FOTOGRAFIE ESTERNE

(FOTOGRAFIE DEL CASALE – LOTTI 1, 2, E 5)





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





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

(FOTOGRAFIE ESTERNE DEI LOTTI 3, 4, 6 E 7)





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





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

FOTOGRAFIE INTERNE - LOTTO 1 / LOTTO 2





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





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





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

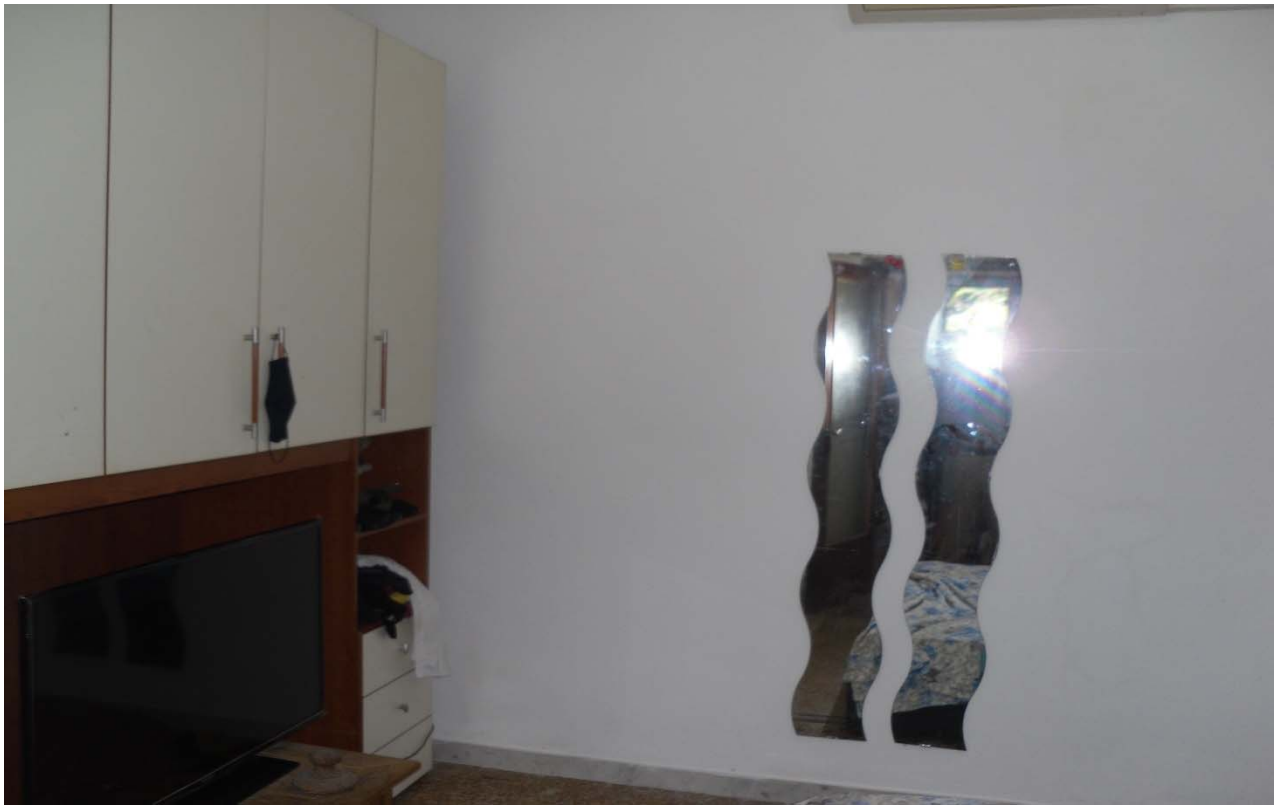
FOTOGRAFIE INTERNE - LOTTO 3





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





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

FOTOGRAFIE INTERNE - LOTTO 4

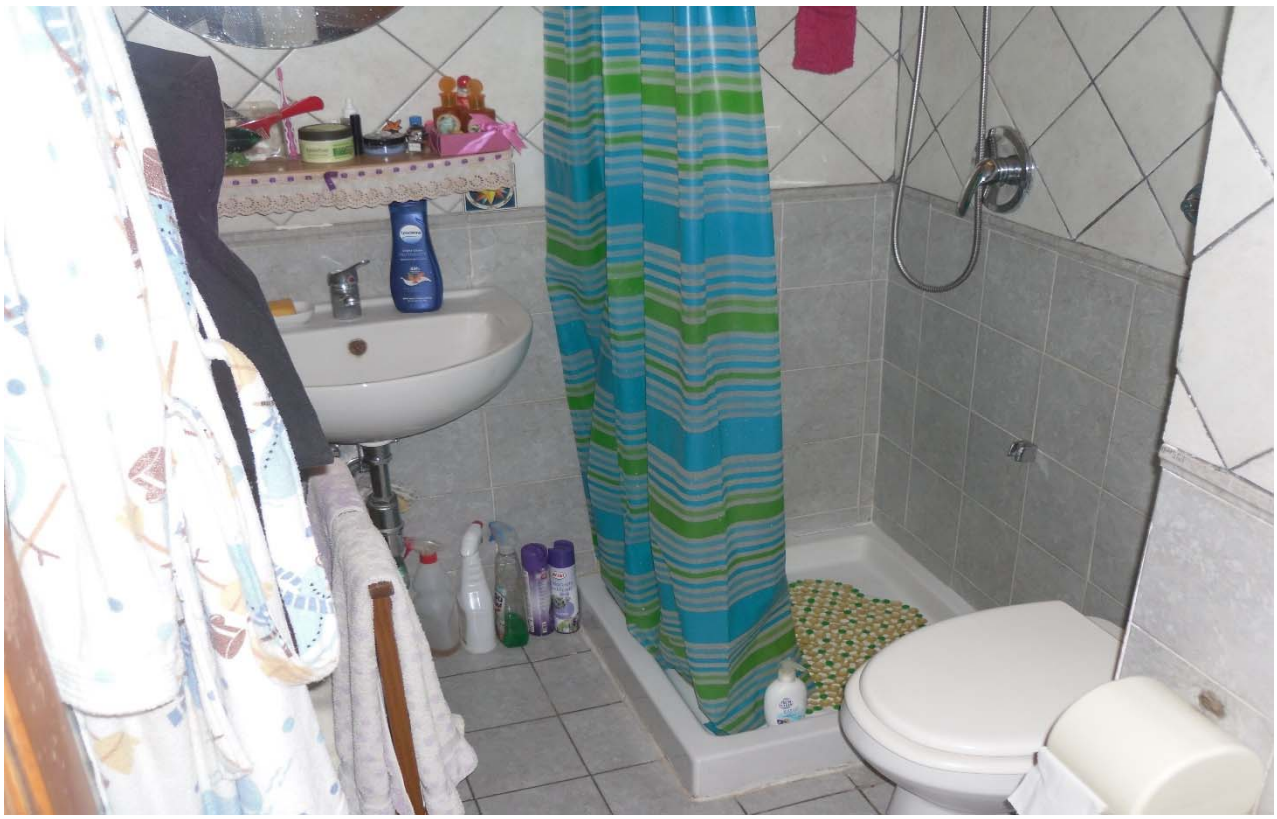


Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4





Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a1011f7b2631a416ca4



FOTOGRAFIE INTERNE - LOTTO 5



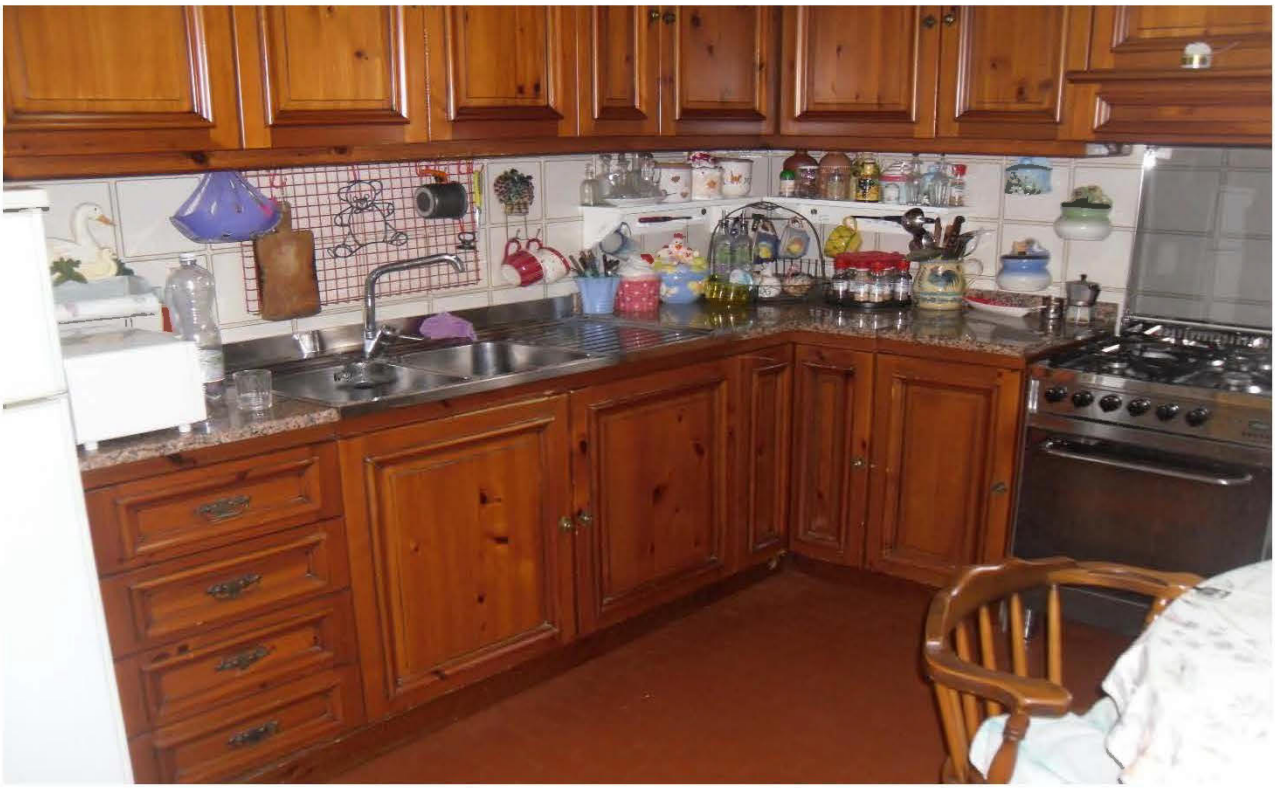
Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b26631a416ca4





Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a1017b26631a416ca4





Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a1017b26311a416ca4





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





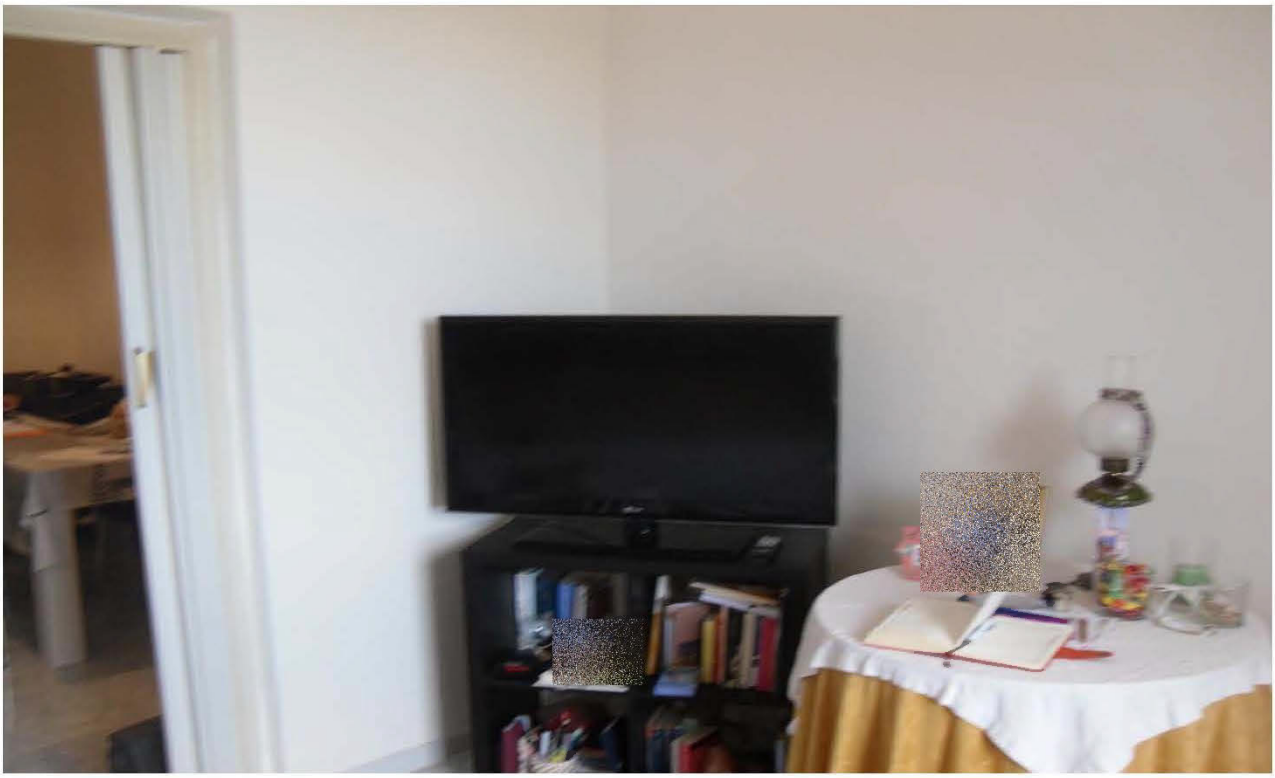
Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a101f7b2631a416ca4

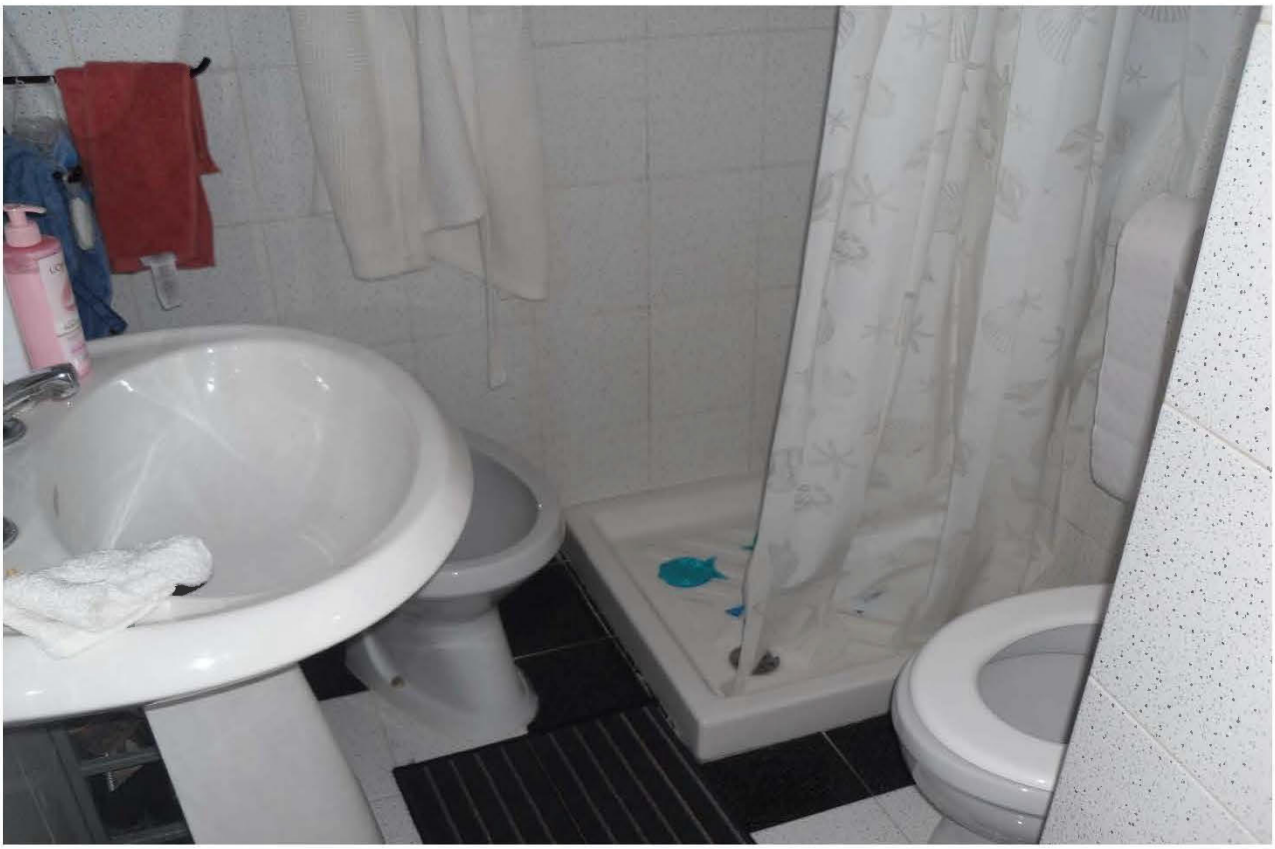


FOTOGRAFIE INTERNE - LOTTO 6



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





Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63cc498275c9a6a1017b26631a416ca4



FOTOGRAFIE INTERNE - LOTTO 7



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





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



Roma – 01.03.2025

Architetto 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