

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mazzolani Stefano Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 1089/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato il



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, interno 2A, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, piano terra	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15



Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	21



INCARICO

All'udienza del 02/01/2025, il sottoscritto Ing. Mazzolani Stefano Massimo, con studio in Via San Lucio, 25 - 00165 - Roma (RM), email stefano.mazzolani@mit.gov.it, PEC s.mazzolani@pec.ording.roma.it, Tel. 320 85 03 319, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, interno 2A, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRMIONE N.55, INTERNO 2A, PIANO 1

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento al primo piano di una palazzina di 2 piani, ubicata in via Sirmione n.55, Roma.

L'appartamento è ubicato sotto il tetto di copertura a falde inclinate della palazzina.

All'appartamento si accede tramite una scala da un piccolo vano ubicato al piano terra della palazzina.

L'appartamento è composto da un disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno ed un terrazzo. L'altezza interna è variabile.

Il piccolo vano di accesso all'appartamento ha larghezza variabile da 1.05 m a 1.40 m e lunghezza pari a 2.75 m.

La camera da letto più grande ha dimensioni pari a 6.60x3.70 m con una finestra di dimensioni 1.30x1.30 m ubicata sul tetto inclinato di copertura.

L'altra camera da letto ha dimensioni pari a 3.60x4.56 m con una porta finestra di dimensioni b=1.05 ed h=2.10 m che consente l'accesso ad un terrazzo, pavimentato in cotto, di dimensioni 4.50x3.45 m che affaccia in direzione est con vista sul Tevere.

La cucina ha dimensioni pari a 4.60x3.35 m con una finestra di dimensioni 1.00x1.00 m ubicata sul tetto inclinato di copertura.

Il bagno ha dimensioni 2.95x2.40 m con finestra b=1.25 ed h=1.00 m.

Sono presenti macchie di umidità sulla copertura di alcune stanze.

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Labaro.

I dati catastali dell'appartamento sono: foglio 122, particella 1051, sub 5.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/07/2025.

Custode delle chiavi: avvocato Elisa Serrao, custode dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRMIONE N.55, PIANO TERRA

Il bene oggetto del pignoramento è un locale box auto, ubicato all'interno della corte di una palazzina, sita in via Sirmione n.55, Roma.

Il bene pignorato è ubicato al piano terra in uno spazio di pertinenza della palazzina a cui si accede tramite una rampa, è adiacente ad altri due locali box auto ed ha lunghezza pari a 5.44 m, larghezza variabile da 2.60 m a 3.00 m ed altezza variabile da 2.35 m a 1.90 m.

E' presente un cancello metallico di chiusura.

All'interno dell'immobile sono presenti macchie di umidità e lesioni sulle pareti e sulla copertura.

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Labaro.

I dati catastali del locale box auto sono: foglio 122, particella 1054 sub 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/07/2025.

Custode delle chiavi: avvocato Elisa Serrao, custode dei beni

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, interno 2A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente agli atti la relazione notarile del notaio Carolina Miglionico, datata 29 novembre 2024 che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato il

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è il signor , come risulta nell'atto di pignoramento immobiliare.

CONFINI

L'appartamento oggetto del pignoramento confina con vano scala, con distacco su corte condominiale lato nord e con distacco su corte condominiale lato ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	83,70 mq	1	83,70 mq	0,00 m	primo
Terrazzo	15,50 mq	15,50 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				87,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima non è divisibile in natura in quanto ha un unico ingresso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 15/12/1988	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1051, Sub. 5 Categoria A7
Dal 15/12/1988 al 31/01/2000		Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1051, Sub. 5 Categoria A7
Dal 31/01/2000 al 29/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1051, Sub. 5 Categoria A7
Dal 29/03/2018 al 04/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1051, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 970,94 Piano 1

I dati sono ricavati dalla visura storica estratta in data 4/02/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	1051	5	6	A7	7	4 vani	94 mq	970,94 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Ho estratto la visura catastale storica in data 4/02/2025 del bene in oggetto e la relativa planimetria catastale ed ho verificato, a seguito del sopralluogo effettuato in data 10/7/2025 presso l'immobile pignorato, che sussiste corrispondenza tra quest'ultima e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Come detto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta attualmente in modeste condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è un appartamento al primo piano di una palazzina di 2 piani.

Le parti comuni sono la rampa di accesso ai locali box auto e la corte intorno alla palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento al primo piano di una palazzina di 2 piani, ubicata in via Sirmione n.55, Roma.

L'appartamento è ubicato sotto il tetto di copertura a falde inclinate della palazzina. All'appartamento si accede tramite una scala da un piccolo vano ubicato al piano terra della palazzina. L'appartamento è composto da un disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno ed un terrazzo. L'altezza interna è variabile.

Sono presenti macchie di umidità sulla copertura di alcune stanze.

Esposizione: camera da letto grande e cucina a ovest, bagno a nord, terrazzo a est.

Altezza interna utile: variabile

Strutture verticali: cemento armato

Solai: cemento armato

Pavimentazione interna: parquet in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno dove sono presenti mattonelle

Pavimentazione terrazzo: mattonelle in cotto

Rivestimento bagni: mattonelle

Rivestimento stanze: pittura

Infissi esterni: vetro doppio in pvc

Impianti presenti: idrico ed elettrico. Non é presente riscaldamento.

Dotazioni condominiali: nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene pignorato è attualmente libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2000 al 29/03/2018	, nato a il , proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Antonelli	31/01/2000	49362	15165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2000	6830	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2018	, nato a il , proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/04/2018	32613	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sulla storia ipotecaria sono stati ricavati dalla relazione notarile del notaio Carolina Miglionico, datata 29 novembre 2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da piena proprietà
Iscritto a roma il 23/04/2018
Reg. gen. 45932 - Reg. part. 7972
Importo: € 320.000,00
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.
Contro
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Marco Anellino
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 661
N° raccolta: 517

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a roma il 04/11/2024
Reg. gen. 132756 - Reg. part. 98836
A favore di
Contro

Oneri di cancellazione

Le formalità sono ricavate dalla relazione notarile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alle indicazioni del Piano regolatore generale di Roma risulta quanto si riporta di seguito:

PRG - Sistemi e regole 1:10000: l'area ricade all'interno del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali.

PRG - Rete ecologica: nessuna prescrizione.

PRG - Carta della qualità: nessuna prescrizione.

PRG - Carta idrogeologica: nessuna prescrizione.

Rischio idraulico: nessuno

Rischio idrogeologico: nessuno

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

Tavola A (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio): paesaggio degli insediamenti urbani

Tavola B (Beni Paesaggistici): beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze



panoramiche

Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e culturale): tessuto urbano, schema del piano regionale dei parchi

Tavola D (Recupero delle proposte comunali di modifica dei PTP): accolta, parzialmente accolta con prescrizioni.

Le norme tecniche di attuazione previste per la zona Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali sono riportate in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento, da parte del debitore pignorato sig. , è indicato che "è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma, XII Circoscrizione, in data 29 marzo 1986 al numero 10994 di protocollo, riprocollata alla Ripartizione XV con il numero 0105977 in data 11 maggio 1987, ed è stata versata l'oblazione dovuta di Lire 276.000 (duecentosettantaseimila) in data 24 marzo 1986, presso l'Ufficio Postale di Roma - ricevuta bollettino n.955; - che non sussistono vincoli ostativi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria".

Il sottoscritto in data 27/3/2025 ha fatto richiesta agli Archivi Digitali del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma della copia del fascicolo del condono edilizio datato 29 marzo 1986 al numero di protocollo 10994 dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 15/7/2025 è stata trasmessa, in forma digitale, dagli Uffici del comune di Roma la documentazione richiesta.

Nella documentazione trasmessa è presente una domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla Legge 28/2/1985 n.47, indirizzata al Comune di Roma protocollo 10994 del 29/3/1988, con la quale è stato chiesto che venga rilasciata concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso.

L'esame della suddetta documentazione trasmessa dal comune di Roma consente di fare le seguenti considerazioni:

- la descrizione del bene oggetto di condono è la stessa dell'immobile oggetto di pignoramento;
- la planimetria allegata alla domanda di condono è la stessa dell'immobile oggetto di pignoramento;
- l'abuso oggetto della domanda di sanatoria riguarda un cambio di destinazione d'uso che è compatibile con l'immobile oggetto del condono.

Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto Esperto estimatore ed allegato alla perizia.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ho inviato all'Amministratore di condominio di via Sirmione n.55 una pec in data 26/2/2025, chiedendo, in merito ai beni pignorati, le seguenti informazioni:

1. Millesimi dei beni pignorati
2. Oneri di natura condominiale che gravano sui beni pignorati per l'anno in corso e precedenti
3. Importo medio annuo delle spese condominiali prevedibili dei beni pignorati
4. Spese straordinarie già deliberate
5. Informazioni su eventuali parti comuni condominiali presenti (metri quadri e uso del bene)
6. Informazioni sulla costruzione dell'edificio: data di costruzione, impresa che ha costruito il fabbricato, progetto costruttivo
7. Se disponibile il certificato di abitabilità e/o la licenza edilizia del bene pignorato
8. Informazioni sulla domanda di concessione in sanatoria del bene pignorato presentata al comune di Roma in data 29 marzo 1986, riprotocollata in data 11 maggio 1987
9. Ultimo verbale di controllo della caldaia condominiale, se presente.

Alla data del deposito della perizia non ho ricevuta alcuna risposta in merito.

Il Condominio di via Sirmione n.55 è un creditore intervenuto nella procedura esecutiva.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente agli atti la relazione notarile del notaio Carolina Miglionico, datata 29 novembre 2024 che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato il



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è il signor , come risulta nell'atto di pignoramento immobiliare.

CONFINI

Il locale box auto, oggetto del pignoramento confina con box lettera A, con box lettera C e con spazio di manovra ubicato nel cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima non è divisibile in natura in quanto ha un unico accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/12/1988	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1054, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14 Rendita € 1,00
Dal 15/12/1988 al 31/01/2000	Catasto Fabbricati	Fg. 122, Part. 1054, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14 Rendita € 1,00
Dal 31/01/2000 al 29/03/2018	Catasto Fabbricati	Fg. 122, Part. 1054, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14



		Rendita € 48,44
Dal 29/03/2018 al 20/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1054, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 48,44 Piano terra

I dati sono ricavati dalla visura storica estratta in data 20/10/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	1054	2	6	C6	11	14	16 mq	48,44 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Ho estratto la visura catastale storica in data 20/10/2025 del bene in oggetto e la relativa planimetria catastale ed ho verificato, a seguito del sopralluogo effettuato in data 10/07/2025 presso l'immobile pignorato, che sussiste corrispondenza tra quest'ultima e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Come detto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

STATO CONSERVATIVO

Il box auto risulta attualmente in scadenti condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI



Le parti comuni sono la rampa di accesso ai locali box auto e la corte intorno alla palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è un locale box auto, ubicato in via Sirmione n.55, Roma.

Il locale box è ubicato al piano terra in uno spazio di pertinenza della palazzina a cui si accede tramite una rampa, è adiacente ad altri due locali box ed ha lunghezza pari a 5.44 m, larghezza variabile da 2.50 m a 3.00 m ed altezza variabile da 2.35 m a 1.90 m.

Esposizione: a ovest
Altezza interna utile altezza variabile da 2.35 m a 1.90 m.
Strutture verticali: cemento armato
Solai: cemento armato
Pavimentazione: mattonelle

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene pignorato è attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2000 al 29/03/2018	, nato a il , proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Antonelli	31/01/2000	49362	15165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2000	6830	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/03/2018	, nato a il , proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/04/2018	32613	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sulla storia ipotecaria sono stati ricavati dalla relazione notarile del notaio Carolina Miglionico, datata 29 novembre 2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da piena proprietà
Iscritto a roma il 23/04/2018
Reg. gen. 45932 - Reg. part. 7972
Importo: € 320.000,00
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.
Contro
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Marco Anellino
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 661
N° raccolta: 517



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a roma il 04/11/2024

Reg. gen. 132756 - Reg. part. 98836

A favore di

Contro

Oneri di cancellazione

Le formalità sono ricavate dalla relazione notarile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alle indicazioni del Piano regolatore generale di Roma risulta quanto si riporta di seguito:

PRG - Sistemi e regole 1:10000: l'area ricade all'interno del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali.

PRG - Rete ecologica: nessuna prescrizione.

PRG - Carta della qualità: nessuna prescrizione.

PRG - Carta idrogeologica: nessuna prescrizione.

Rischio idraulico: nessuno

Rischio idrogeologico: nessuno

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

Tavola A (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio): paesaggio degli insediamenti urbani

Tavola B (Beni Paesaggistici): beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e culturale): tessuto urbano, schema del piano regionale dei parchi

Tavola D (Recupero delle proposte comunali di modifica dei PTP): accolta, parzialmente accolta con prescrizioni.

Le norme tecniche di attuazione previste per la zona Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali sono riportate in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Con riferimento al locale garage il sottoscritto Esperto Estimatore ha effettuato controlli presso gli Uffici Tecnici del Comune di Roma, ma non è stato possibile reperire il progetto di costruzione, ne eventuali richieste/concessioni di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ho inviato all'Amministratore di condominio di via Sirmione n.55 una pec in data 26/2/2025, chiedendo, in merito ai beni pignorati, le seguenti informazioni:

1. Millesimi dei beni pignorati
2. Oneri di natura condominiale che gravano sui beni pignorati per l'anno in corso e precedenti
3. Importo medio annuo delle spese condominiali prevedibili dei beni pignorati
4. Spese straordinarie già deliberate
5. Informazioni su eventuali parti comuni condominiali presenti (metri quadri e uso del bene)
6. Informazioni sulla costruzione dell'edificio: data di costruzione, impresa che ha costruito il fabbricato, progetto costruttivo
7. Se disponibile il certificato di abitabilità e/o la licenza edilizia del bene pignorato
8. Informazioni sulla domanda di concessione in sanatoria del bene pignorato presentata al comune di Roma in data 29 marzo 1986, riprotocollata in data 11 maggio 1987
9. Ultimo verbale di controllo della caldaia condominiale, se presente.

Alla data del deposito della perizia non ho ricevuta alcuna risposta in merito.

Il è un creditore intervenuto nella procedura esecutiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, interno 2A, piano 1
Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento al primo piano di una palazzina di 2 piani, ubicata in via Sirmione n.55, Roma. L'appartamento è ubicato sotto il tetto di copertura a falde inclinate della palazzina. All'appartamento si accede tramite una scala da un piccolo vano ubicato al piano terra della palazzina. L'appartamento è composto da un disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno



ed un terrazzo. L'altezza interna è variabile. Il piccolo vano di accesso all'appartamento ha larghezza variabile da 1.05 m a 1.40 m e lunghezza pari a 2.75 m. La camera da letto più grande ha dimensioni pari a 6.60x3.70 m con una finestra di dimensioni 1.30x1.30 m ubicata sul tetto inclinato di copertura. L'altra camera da letto ha dimensioni pari a 3.60x4.56 m con una porta finestra di dimensioni b=1.05 ed h=2.10 m che consente l'accesso ad un terrazzo, pavimentato in cotto, di dimensioni 4.50x3.45 m che affaccia in direzione est con vista sul Tevere. La cucina ha dimensioni pari a 4.60x3.35 m con una finestra di dimensioni 1.00x1.00 m ubicata sul tetto inclinato di copertura. Il bagno ha dimensioni 2.95x2.40 m con finestra b=1.25 ed h=1.00 m. Sono presenti macchie di umidità sulla copertura di alcune stanze. L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Labaro. I dati catastali dell'appartamento sono: foglio 122, particella 1051, sub 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1051, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 169.905,20

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata alla data di redazione della presente relazione di consulenza tecnica.

Per la valutazione dell'attuale valore di mercato, lo scrivente ha indagato i dati medi delle compravendite forniti da 4 differenti fonti, per immobili aventi tipologia, caratteristiche, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione simili a quello in esame.

Le fonti utilizzate per la stima degli immobili sono state le seguenti:

- Agenzie immobiliari di zona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate
- Borsino Immobiliare
- Borsa Immobiliare di Roma

Di seguito si riportano le risultanze delle analisi effettuate.

Agenzie immobiliari di zona

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a fare un'accurata indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del quartiere Labaro. L'indagine di mercato presso Agenzie immobiliari di zona ha messo in evidenza, per immobili di caratteristiche simili e nella medesima zona, le seguenti valutazioni:

- Agenzia Frimm immobiliare Cassia, via della Giustiniana, n.4 valutazione=2000 €/mq
- Agenzia Farina immobiliare, via del Labaro, n.151 valutazione=2000 €/mq
- Agenzia Camicia immobiliare, via Mastro Gabriello, n.96 valutazione=1900 €/mq

Pertanto sulla base delle informazioni ottenute dalle Agenzie Immobiliari di zona, si ottiene il seguente valore di compravendita dell'unità immobiliare pignorata, pari a:

$V_m = (2000 + 2000 + 1900) / 3 = 1966 \text{ €/mq}$.

Si osserva che le 3 agenzie immobiliari di zona consultate hanno fornito valutazioni simili.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai dati del primo semestre dell'anno 2025, ultimo dato disponibile, per il comune di Roma, fascia suburbana, E27/Suburbana/LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI) codice zona E27, microzona catastale n.141, fornisce per abitazioni civili, in stato conservativo normale, il seguente intervallo di valori: 1600-2200 €/mq. Sulla base delle condizioni dell'immobile in oggetto si considera il valore medio pari a 1900 €/mq.



Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare fornisce valutazioni e consulenze immobiliari su scala nazionale. I valori pubblicati nel sito sono statistici ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale. La base dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono forniti dai principali portali immobiliari nazionali (Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia).

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il procedimento di calcolo utilizzato dal Borsino Immobiliare è basato sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e del suo stato di conservazione, il Borsino Immobiliare fornisce il seguente valore medio di mercato dell'unità immobiliare in esame: $V_m = 2000 \text{ €/mq}$

Borsa Immobiliare di Roma

La Borsa Immobiliare di Roma è un organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 per supportare iniziative in favore della trasparenza delle contrattazioni immobiliari e tutela delle parti coinvolte e per fornire un supporto ai professionisti del settore.

Il listino ufficiale fornito dalla Borsa Immobiliare è il risultato dell'attività di indagini statistiche e di rilevamento, svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana, costituisce riferimento istituzionale, previsto dalla Camera di Commercio e dai regolamenti sui mercati ed in definitiva consente di poter pervenire alla più corretta valutazione del valore di mercato di compravendita e di locazione dei beni immobiliari delle diverse tipologie.

Con riferimento alle zone dell'agro romano e quartieri marini, Zona Nord, (Labaro, zona Z57) i dati estratti dal listino ufficiale numero 2 dell'anno 2025 delle quotazioni immobiliari forniscono i seguenti valori di compravendita per abitazioni di I fascia: $V_m = 1900 \text{ €/mq}$.

Valore di mercato

Con tale metodologia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari al valore medio tra quello ottenuto dalle agenzie immobiliari di zona, quello ricavato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, quello fornito Borsino Immobiliare e quello della Borsa Immobiliare di Roma:

$$V_m = (1966 + 1900 + 2000 + 1900) / 4 = 1940 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Sirmione n.55, interno 2A, piano 1	87,58 mq	1.940,00 €/mq	€ 169.905,20	100,00%	€ 169.905,20
Valore di stima:					€ 169.905,20



Valore di stima: € 169.905,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del 10% per la mancata garanzia di vizi occulti	10,00	%
riduzione del 30% per la presenza di una domanda di sanatoria al comune di Roma per abusi edilizi	30,00	%

Valore finale di stima: € 101.943,12

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile è stata fatta una riduzione del prezzo di stima per i seguenti motivi:

- riduzione del 10% per la mancata garanzia di vizi occulti
- riduzione del 30% per la presenza di una domanda di sanatoria al comune di Roma per abusi edilizi.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Sirmione n.55, piano terra
Il bene oggetto del pignoramento è un locale box auto, ubicato all'interno della corte di una palazzina, sita in via Sirmione n.55, Roma. Il bene pignorato è ubicato al piano terra in uno spazio di pertinenza della palazzina a cui si accede tramite una rampa, è adiacente ad altri due locali box auto ed ha lunghezza pari a 5.44 m, larghezza variabile da 2.60 m a 3.00 m ed altezza variabile da 2.35 m a 1.90 m. E' presente un cancello metallico di chiusura. All'interno dell'immobile sono presenti macchie di umidità e lesioni sulle pareti e sulla copertura. L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Labaro. I dati catastali del locale box auto sono: foglio 122, particella 1054 sub 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1054, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.876,00
La stima del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata alla data di redazione della presente relazione di consulenza tecnica.
Per la valutazione dell'attuale valore di mercato, lo scrivente ha indagato i dati medi delle compravendite forniti da 4 differenti fonti, per immobili aventi tipologia, caratteristiche, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione simili a quello in esame.

Le fonti utilizzate per la stima degli immobili sono state le seguenti:

- Agenzie immobiliari di zona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate
- Borsino Immobiliare
- Borsa Immobiliare di Roma

Di seguito si riportano le risultanze delle analisi effettuate.

Agenzie immobiliari di zona

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a fare un'accurata indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del quartiere Labaro. L'indagine di mercato presso Agenzie immobiliari di zona ha messo in evidenza, per immobili di caratteristiche similari e nella medesima zona, le seguenti valutazioni:



- Agenzia Frimm immobiliare Cassia, via della Giustiniana, n.4 valutazione=750 €/mq
- Agenzia Farina immobiliare, via del Labaro, n.151 valutazione=750 €/mq
- Agenzia Camicia immobiliare, via Mastro Gabriello, n.96 valutazione=1000 €/mq

Pertanto sulla base delle informazioni ottenute dalle Agenzie Immobiliari di zona, si ottiene il seguente valore di compravendita dell'unità immobiliare pignorata, pari a:

$$V_m = (750 + 750 + 1000) / 3 = 830 \text{ €/mq.}$$

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai dati del primo semestre dell'anno 2025, ultimo dato disponibile, per il comune di Roma, fascia suburbana, E27/Suburbana/LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI) codice zona E27, microzona catastale n.141, fornisce per box, in stato conservativo normale, il seguente intervallo di valori: 800-1150 €/mq. Sulla base delle scadenti condizioni dell'immobile in oggetto si considera il valore minimo pari a 800 €/mq.

Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare fornisce valutazioni e consulenze immobiliari su scala nazionale. I valori pubblicati nel sito sono statistici ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale. La base dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono forniti dai principali portali immobiliari nazionali (Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia).

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il procedimento di calcolo utilizzato dal Borsino Immobiliare è basato sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e del suo stato di conservazione, il Borsino Immobiliare fornisce il seguente valore medio di mercato dell'unità immobiliare in esame: $V_m = 800 \text{ €/mq}$

Borsa Immobiliare di Roma

La Borsa Immobiliare di Roma è un organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 per supportare iniziative in favore della trasparenza delle contrattazioni immobiliari e tutela delle parti coinvolte e per fornire un supporto ai professionisti del settore.

Il listino ufficiale fornito dalla Borsa Immobiliare è il risultato dell'attività di indagini statistiche e di rilevamento, svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana, costituisce riferimento istituzionale, previsto dalla Camera di Commercio e dai regolamenti sui mercati ed in definitiva consente di poter pervenire alla più corretta valutazione del valore di mercato di compravendita e di locazione dei beni immobiliari delle diverse tipologie.

Con riferimento alle zone dell'agro romano e quartieri marini, Zona Nord, (Labaro, zona Z57) i dati estratti dal listino ufficiale numero 2 dell'anno 2025 delle quotazioni immobiliari forniscono i seguenti valori di compravendita per boxes e posti auto: $V_m = 1100 \text{ €/mq}$.

Valore di mercato

Con tale metodologia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari al valore medio tra quello ottenuto dalle agenzie immobiliari di zona, quello ricavato dall'Osservatorio del



mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, quello fornito Borsino Immobiliare e quello della Borsa Immobiliare di Roma:
 $V_m = (830 + 800 + 800 + 1100) / 4 = 882 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Sirmione n.55, piano terra	18,00 mq	882,00 €/mq	€ 15.876,00	100,00%	€ 15.876,00
				Valore di stima:	€ 15.876,00

Valore di stima: € 15.876,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del 10% per la mancata garanzia di vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.288,40

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile è stata fatta una riduzione del 10% del prezzo di stima per la mancata garanzia di vizi occulti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mazzolani Stefano Massimo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria dell'immobile (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Norme di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto (Aggiornamento al 19/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Domanda di sanatoria per abusi edilizi (Aggiornamento al 19/10/2025)

