

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

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

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

Parti: /

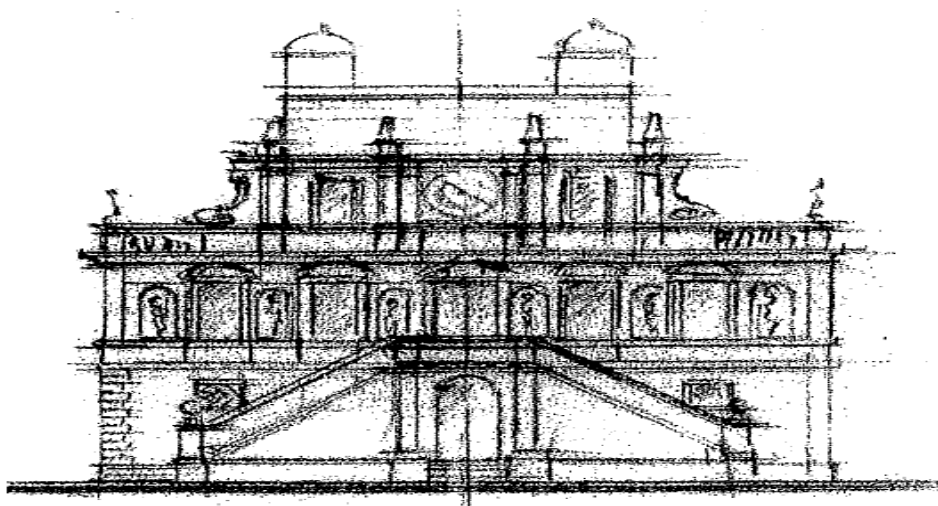
Custode Giudiziario - *Avvocato Claudia CATALDI*

Esperto Stimatore - *Architetto Sandro PANDOLFI*

**RELAZIONE TECNICA, INTEGRATIVA ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 01.03.2025,
ALLA QUALE SI RIMANDA PER QUANTO NON RIPORTATO NELLE PRESENTI NOTE**



(CASA - STATO ATTUALE DEL PROSPETTO PRINCIPALE)



(CASA - SCHIZZI DEL PROSPETTO PRINCIPALE ORIGINARIO)



INCARICO INIZIALE / CONSIDERAZIONI GENERALI

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 secondo sopralluogo risultavano presenti, oltre al sottoscritto esperto stimatore Architetto Sandro Pandolfi ed al Custode Giudiziario Avvocato Claudia Cataldi, 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.

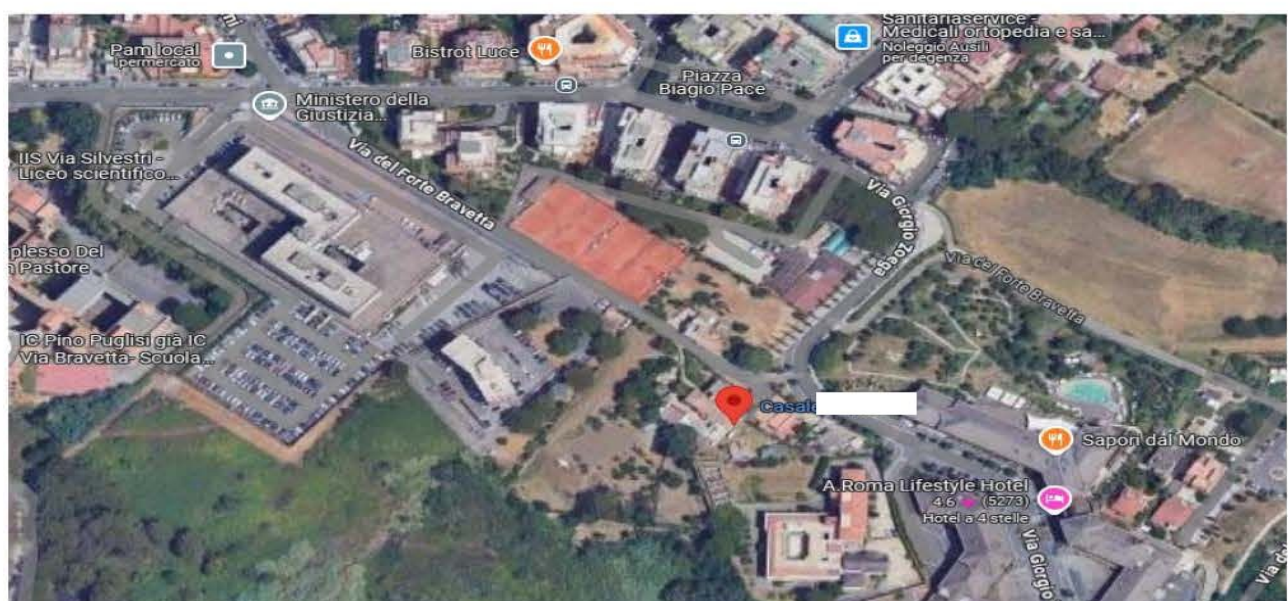
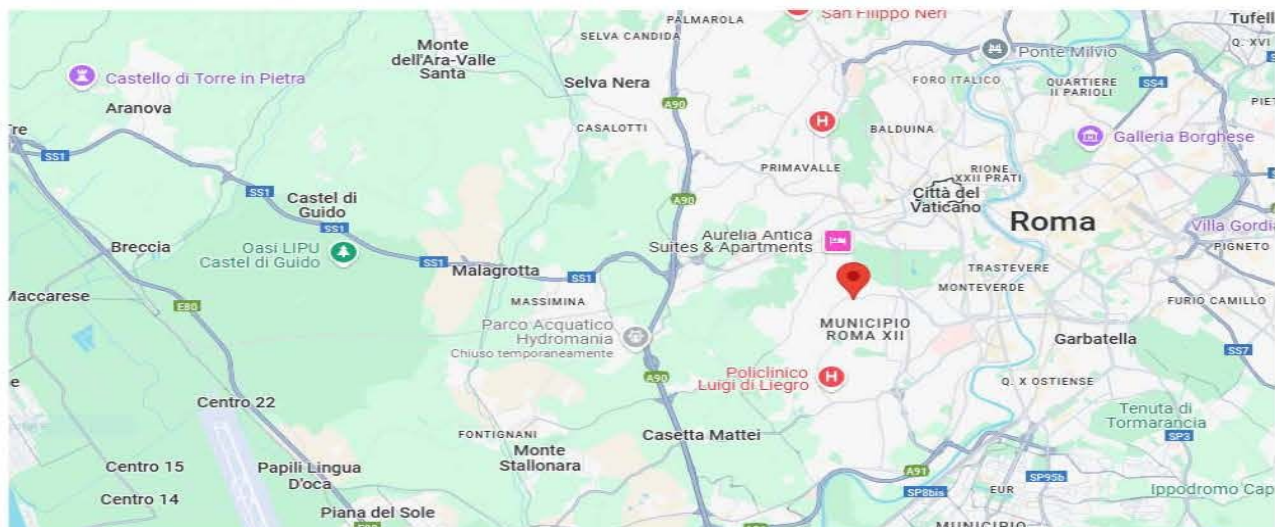
A seguito di recentissima variazione toponomastica nella zona dove risultano ubicate le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha effettuato in data **21.11.2024** un accesso – unicamente esterno – agli immobili per poter correttamente verificare e riportare le nuove indicazioni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



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



INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO



PREMESSA

Il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto di dover redigere le seguenti note e/o considerazioni inerenti gli immobili oggetto di pignoramento e costituenti nel loro insieme sette lotti indipendenti. Questo in quanto in data 13.11.2025 il Custode giudiziario I.V.G. di Roma – dott. Andrea Renzi - ha depositato un’istanza e relativa relazione ritenute condivisibili dal G.E. Dott. Fernando Scolaro che ha rinviato all’udienza del 12.12.2025 – ore 12.00 - per poter adottare i provvedimenti consequenziali ai rilievi del Custode giudiziario.

Si riporta, a tal proposito e per quanto concerne al sottoscritto, le note depositate dal Custode giudiziario I.V.G. di Roma.

“eseguito il rituale accesso, l’incaricato I.V.G. constatava che il compendio immobiliare appariva conforme a quanto descritto nell’ordinanza di vendita e nella perizia di stima, ad eccezione di quanto segue:

Lotto 1: *lungo il corridoio, prima delle scale che accedono al piano primo, rilevava l’apertura di una porta che apre su altro bene (lotto 2) all’interno del quale è stato ricavato un piccolo locale (ripostiglio).*

Lotto2: *diversa distribuzione degli spazi interni e relativa costituzione di due unità immobiliari.*

Inoltre, alla descrizione dei beni posti in vendita, si ritiene opportuno indicare anche il trasferimento dei diritti indivisi spettanti alle parti comuni, come indicate nella relazione peritale, le quali, ancorché collegate alle particelle del catasto fabbricati, relative ai beni pignorati e a questi, di contro, risultano i mappali terreni parimenti correlati, i beni comuni appaiono identificati con altra particella (cfr. visura catastale terreni – particella 44 – elaborato planimetrico –“.

In funzione di quanto sopra e per aderire alle giuste riserve espresse dal G.E. in data 17.11.2025, il sottoscritto – architetto Sandro Pandolfi – in data 26.11.2025 si è recato nuovamente presso gli immobili oggetto di pignoramento per verificare ulteriormente lo stato dei luoghi e valutare la rispondenza degli stessi alla propria relazione tecnico/estimativa redatta in data 01.03.2025; relazione alla quale si rimanda per quanto non riportato nelle presenti note e considerazioni. Il sopralluogo e l’accesso agli immobili si è svolto alla costante presenza – per conto di I.G.V. - del -.

Come riportato nella propria perizia dell’ 01.03.2025, i beni oggetto di pignoramento sono indicati nella tabella seguente e costituiscono, a giudizio del sottoscritto, complessivamente n.7 Lotti tra di loro indipendenti.

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 censita 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 nel suo insieme in stato d’uso non buono.



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 e toponomastico in genere, 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

Si conferma, come anche riportato nella perizia tecnico/estimativa redatta dal sottoscritto in data 01.03.2025, che le unità immobiliari riportate nella tabella precedente, risultano essere oggetto di pignoramento e costituiscono nel loro insieme n. 7 Lotti indipendenti. Non risultano al sottoscritto altre unità immobiliari, riconducibile sia al catasto urbano sia al catasto terreni che siano oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO

CONSIDERAZIONI IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI DELL' I.V.G. IN DATA 13.11.2025

Le osservazioni riportate nella propria relazione dall'I.V.G. riguardano nello specifico unicamente il Lotto 1 ed il Lotto 2.

Comunque, per completezza ulteriore di dati sono stati visionati anche le unità abitative individuate dai Lotti numero 3, 6 e 7.

Ai Lotti 4 e 5 non è stato possibile accedere internamente, la verifica, ancorché parziale, è stata effettuata, per quanto possibile, unicamente dall'esterno.

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 - relativamente ai subalterni identificativi di ogni immobile vedere le tabelle in precedenza riportate.

In funzione anche della valutazione degli immobili, le consistenze sono state ragguagliate mantenendo comunque una sostanziale rispondenza a quanto indicate nella documentazione catastale acquisita.

Utilizzare, anche ai fini valutativi, come riferimento di base la consistenza catastale, a giudizio del sottoscritto, rende più omogenee le considerazioni in merito alle valutazioni; le differenziazioni, nella sostanza non particolarmente rilevanti, dipendono in generale dalla consistenza, nei vari livelli, delle murature e da una diversa distribuzione (ancorché minima) degli spazi.

Comunque, a maggior conforto di quanto si precisa che, normalmente o nella maggioranza dei casi, gli acquisti degli immobili vengono effettuati nello stato di fatto e non a misura.



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 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.

L'accesso al Lotto 1 ha consentito di verificare, rispetto alla planimetria catastale oggi in atti, la presenza di una apertura, al piano terreno, che rende in parte collegati tra di loro il Lotto 1 ed il Lotto 2. Questa situazione è comunque regolarizzabile mediante presentazione di una CILA in sanatoria (principalmente per chiusura dell'apertura ad oggi presente) e successiva ridefinizione catastale dell'immobile. Si conferma il pessimo stato d'uso dell'immobile, la sua attuale non possibile utilizzazione e la necessità di porre in atto interventi di profonda ristrutturazione, anche da un punto di vista tecnico/catastale, per rendere fruibili i vari locali.

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 catastale / commerciale: mq. 96.

L'immobile è ad oggi (data di perizia) libero da persone e cose, ma, come detto non utilizzabile.

L'accesso al Lotto 2 ha consentito di verificare, rispetto alla planimetria catastale oggi in atti, la presenza di una parziale diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione fisica di due unità. Questa situazione è comunque regolarizzabile mediante presentazione di una CILA in sanatoria (principalmente per realizzazione di apertura per mettere in comunicazione i locali con la porzione sottratta ed attualmente ricadente nel lotto 1) e successiva ridefinizione catastale dell'immobile. Si conferma il pessimo stato d'uso dell'immobile nel suo complesso, la sua attuale non possibile utilizzazione e la necessità di porre in atto interventi di profonda ristrutturazione, anche da un punto di vista tecnico/catastale per rendere fruibili i vari locali.



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 affaccianti 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.

Nessuna variazione e/o considerazioni evidenziate dall'I.V.G. nella propria nota trasmessa al G.E. in data 13.11.2025.

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 affacciante 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 diversa posizione della porta del servizio igienico (situazione comunque regolarizzabili con la presentazione di una CILA in sanatoria) rispetto a quanto riportato nella planimetria in atti.

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).



L'accesso a questo lotto non è stato possibile in quanto la persona, che lo detiene con regolare contratto di locazione, non era presente nell'abitazione.

Comunque, per come potuto verificare dall'esterno, si conferma la presenza di una diversa posizione della porta del servizio igienico, dettata, probabilmente, per creare una maggiore funzionalità per lo stesso locale. Questa diversità, nella planimetria del 1993 ed in quella attualmente agli atti, non trova riscontro; molto probabilmente è stata aperta successivamente; ma non è stato possibile acquisire la relativa autorizzazione (sempre che sia stata richiesta). In relazione a tale situazione, aprire una pratica al Genio Civile, appare necessario, ma solo se si interviene in zona sismica e se l'intervento altera significativamente il comportamento globale della struttura.

E' importante, pertanto, a giudizio del sottoscritto, una valutazione dell'impatto dell'intervento (su muratura piena) - anche tramite la predisposizione di una SCIA (se necessaria) - verificando che la variazione di rigidezza e resistenza del muro non superi il limite del 15%, che l'intervento rispetti la normativa tecnica attualmente vigente e che siano eventualmente da porre in atto opere di rinforzo (come ad esempio una *cerchiatura*).

Tutti i costi, eventualmente necessari, se tale situazione risulti da regolarizzare, sono da attribuirsi completamente all'eventuale assegnatario del bene.

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 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 finestrate, 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.

L'accesso a questo lotto non è stato possibile in quanto la persona che lo detiene ed utilizza non era presente nell'abitazione.



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 affaccianti 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.

Nessuna variazione e/o considerazioni evidenziate dall'I.V.G. nella propria nota trasmessa al G.E. in data 13.11.2025.

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 affacciante 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.

Nessuna variazione e/o considerazioni evidenziate dall'I.V.G. nella propria nota trasmessa al G.E. in data 13.11.2025.





(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)

IN PRIMO PIANO – ZONA A VERDE E STRADA STERRATA SULLA DESTRA – SI INDIVIDUA LA
PARTICELLA 44 DEL CATASTO TERRENI – CLASSIFICATA COME "ENTE URBANO" –
 CHE CONSENTE L'ACCESSO ALLE VARIE UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

PARTI COMUNI

Sono da considerarsi parti comuni a tutti i lotti, 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") e, sostanzialmente, i Lotti 1 e 2.

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

La relazione presentata dall'I.V.G. riporta tra l'altro:

"si ritiene opportuno indicare anche il trasferimento dei diritti indivisa spettanti sulle parti comuni – come indicate nella relazione peritale I beni comuni appaiono identificati con altra particella – visure catastale terreno / particella 44"

La particella 44 (catasto terreni) del foglio 443, è censita come "ENTE URBANO – MQ. 285 –". Questa particella, che deriva da frazionamento in data 09.03.2011 (pratica n. RM315201), consente l'accesso da strada principale (via Silvestri) ai Lotti nn. 3, 4, 6, 7 e (parzialmente) al Lotto 1.

Si ritiene, pertanto, che debba essere prevista una "servitù di passaggio" da e per i lotti interessati; servitù da definirsi all'interno della particella 44.

Si precisa che la particella n. 44 non è oggetto di pignoramento.

Il Catasto considera il terreno (particella 44) come "Ente Urbano" non per indicare che sia un Ente Pubblico ma un terreno destinato ad usi edificatori. La classificazione catastale indica semplicemente che il suolo è stato *aggiornato* per riflettere la sua destinazione d'uso (non più agricola).

CONSIDERAZIONI SINTETICHE SUL VINCOLO ESISTENTE

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** (emesso con decreto del 03.04.2008 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici del Lazio), non appare possibile, all'attualità, una conversione ad altro uso, né un frazionamento in unità di diversa consistenza ed indipendenti tra di loro.

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 si ripercuote soprattutto per ciò che concerne il grado di commerciabilità degli immobili, in relazione alle tempistiche di ottenimento di potenziali autorizzazioni alla vendita.*

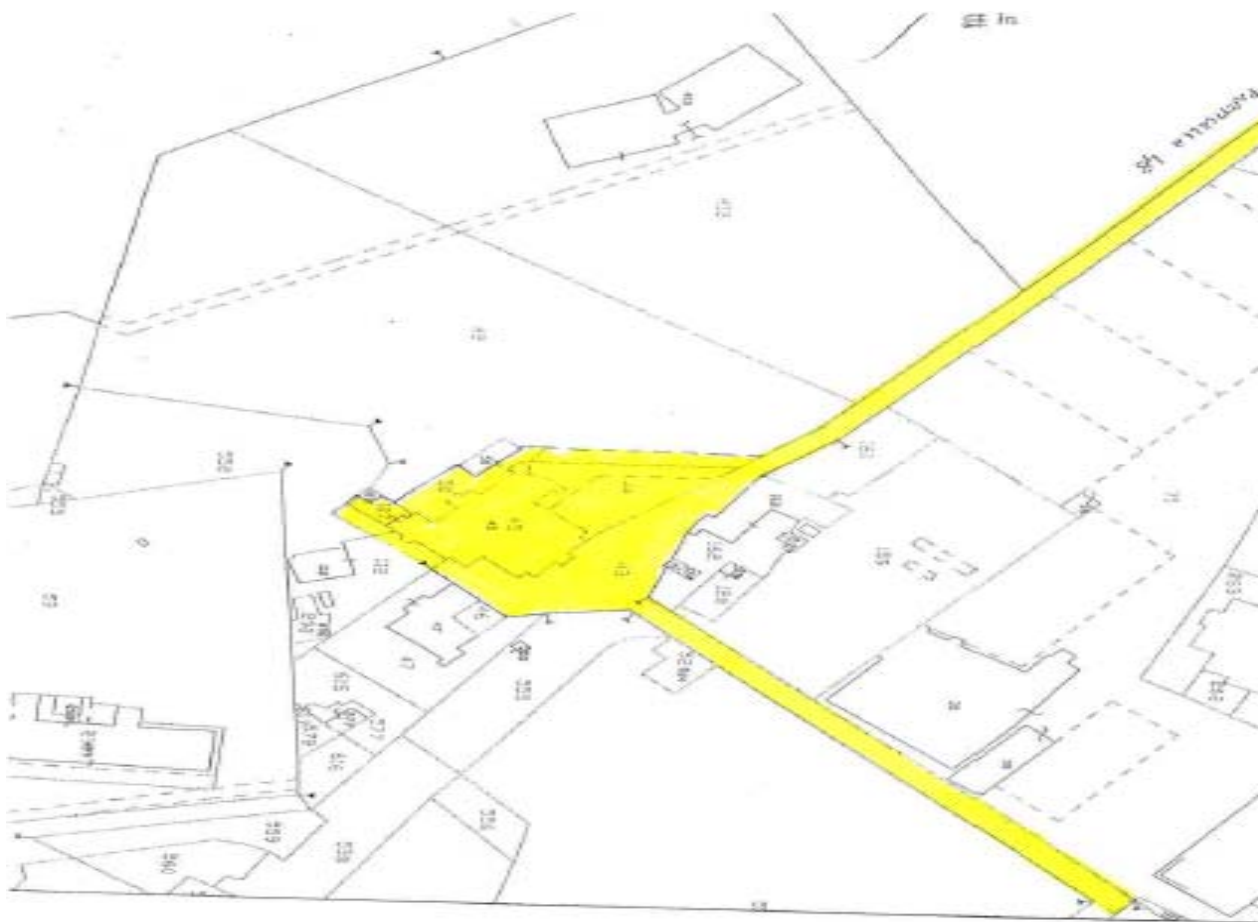
Per un maggiore approfondimento sul vincolo esistente sugli immobili oggetto di pignoramento e sulla normativa attualmente vigente, si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nella perizia redatta dal sottoscritto in data 01.03.2025.



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

MAPS)





(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.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI - N. 7 LOTTI -

Relativamente alla valutazione degli immobili costituenti i 7 Lotti oggetto di pignoramento la stessa è stata redatta considerando le varie unità immobiliari libere 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*).

La valutazione di seguito 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, dello stato d'uso (particolarmente non buono per i subalterni 7 ed 8 - Lotto 1 e Lotto 2) ed in generale degli importanti 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)).

Si confermano in questa relazione integrativa i valori indicati nella perizia tecnico/estimativa redatta dal sottoscritto in data 01.03.2025 alla quale si rimanda per un maggior dettaglio dei criteri valutativi adottati e dei relativi parametri utilizzati.

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il 10 % rispetto al valore commerciale individuato, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Si riporta di seguito la tabella relativa alla valutazione dei 7 Lotti oggetto di pignoramento.

(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



(VISTA DALL'ALTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO – FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS-)



CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto – Esperto stimatore nella procedura in oggetto – ritiene, con le analisi tecniche e con le considerazioni in precedenza riportate, di aver chiarito quanto – *correttamente* – evidenziato nelle note dell'I.V.G. in data 13.11.2025; ovviamente per quanto attiene alla parte di propria competenza.

Si confermano, comunque, le valutazioni commerciali indicate per tutti i sette lotti in quanto le stesse, nei parametri €/Mq. indicati, consideravano e tenevano in debito conto la situazione generale nella quale si trovano i vari beni oggetto di pignoramento.

Si ribadisce come ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato, rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sia a carico completo dell'aggiudicatario/degli aggiudicatari.

Sempre a carico dell'aggiudicatario/degli aggiudicatari 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/degli aggiudicatari 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 occasione dei sopralluoghi effettuati e che dovessero nel tempo essere ritenuti indifferibili.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dal G.E. Dott. Fernando SCOLARO.

Il sottoscritto rimane a completa disposizione del G.E. per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti.

Roma, 03.12.2025

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI

