TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI –
PROCEDURA ESECUTIVA N. **881/2023** DEL R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Cristina LIVERANI**
Parti: /
Custode Giudiziario - *Avvocato Claudia CATALDI*
Esperto Stimatore - *Architetto Sandro PANDOLFI*

RELAZIONE TECNICA, INTEGRATIVA ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 01.03.2025 E, SUCCESSIVAMENTE, IN DATA 03.12.2025, ALLE QUALI SI RIMANDA PER QUANTO NON RIPORTATO NELLE PRESENTI ULTERIORI CONSIDERAZIONI.

CONSIDERAZIONI GENERALI - PROCEDURA N. 881 / 2023 -

Incarico – accettato - 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 -.

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

Infine, in data 11.09.2026 il sottoscritto – unitamente al signor / IVG – ha effettuato un accesso unicamente al Lotto 3 per verificarne e puntualizzarne, meglio ed ulteriormente, alcuni aspetti catastali e distributivi degli spazi interni. Questa verifica si è resa possibile grazie anche alla disponibilità della adiacente proprietà che ha consentito l'accesso verso gli affacci esterni e retrostanti del Lotto 3.

L'unità immobiliare è identificata con la categoria catastale "**A/4**" – *abitazioni di tipo popolare* – .
Si conferma, inoltre, come a seguito di recentissima variazione toponomastica nella zona dove risulta ubicata la porzione immobiliare oggetto di pignoramento (lotto 3), l'identificazione della stessa, da un punto di vista viario e toponomastico in genere, salvo eventuali ulteriori variazioni, si è modificata come riportato nella tabella seguente.

LOTTO	INTERNO	SUB.NO	PIANO	TOPONOMASTICA ATTUALE	TOPONOMASTICA PRECEDENTE
3	3	9	T	VIA LUCIA GUERRINI, 34/A	VIA SILVESTRI, 243

In funzione della valutazione dell'immobile costituente il lotto3, la consistenza è stata determinata mantenendo una sostanziale corrispondenza 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, dipendono in generale dalla consistenza, nei vari livelli, delle murature e da una diversa distribuzione (ancorché minima) degli spazi.
I valori €./Mq. ritenuti congrui rispondono ulteriormente a quanto sopra indicato.

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

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32f8fdf9a501790095e6c6af4ea483eb

Nell' ulteriore accesso effettuato in data **11.09.2026** - relativamente al Lotto 3 – immobile ad uso abitativo (A/4) – Piano Terra – subalterno 9 – interno 3 -, il sottoscritto ha constatato per mero ed ovviamente involontario errore, la presenza di alcuni refusi nella descrizione dell' unità immobiliare.
Pertanto, in considerazione di quanto sopra riportato e per correttezza di dati, si riporta di seguito la scheda del lotto 3 debitamente aggiornata.

Lotto 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 e risultano *scambiati* tra di loro a livello catastale).

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. Catastalmente risulta presente una ulteriore finestra non più esistente e che molto probabilmente è stata eliminate nel tempo (sempre se presente) per evitare l'introspezione su altra proprietà ed anche, probabilmente, per rendere interamente fruibile una parete interna della camera.

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 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, ad eccezione, come detto precedentemente, per la presenza (in mappa catastale) di una ulteriore finestra – oggi non più presente (forse per problemi di introspezione su altra proprietà).

Si ritiene che la presentazione di una SCIA in sanatoria possa regolarizzare lo stato di fatto, che comunque non modifica a giudizio del sottoscritto la commerciabilità ed il valore dell 'unità immobiliare.

Si conferma, inoltre, come ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto in precedenza evidenziato, rilevato, riportato e descritto nei vari elaborati peritali predisposti ed inerenti, tra gli altri, anche al lotto 3, sia a carico totalmente completo dell'aggiudicatario e/o degli aggiudicatari.
Sempre a carico totale dell'aggiudicatario e/ o degli aggiudicatari saranno i costi eventualmente da sostenere relativamente alle pratiche burocratiche inerenti il "*vincolo paesaggistico*" presente sull'immobile (lotto 3) .
Inoltre, saranno a totale carico dell'aggiudicatario e/o 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 dell'immobile di cui alle presenti note integrative (lotto 3) e per tutti gli eventuali interventi di ristrutturazione/manutenzione non evidenziatisi in occasione dei sopralluoghi effettuati e che dovessero nel tempo essere ritenuti indifferibili.

Si conferma in €. 133.000,00 il valore commerciale dell'immobile ed in €. 120.000,00 il valore commerciale dell'immobile al netto della detrazione del 10% per assenza della garanzia a causa di eventuali vizi dei beni venduti (art.568 cpc).
Tali valutazioni considerano l'unità immobiliare (lotto 3) sul libero mercato (fermo restando la presenza del vincolo attualmente esistente sull'immobile (unitamente ad ulteriori consistenze).

Roma, 22.09.2026

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO SANDRO PANDOLFI N° 4788

Firmato Da: SANDRO PANDOLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32f8fdf9a501790095e6c6af4ea483eb