

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tavani Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E.

promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

Codice fiscale: 09339391006

contro

Codice fiscale:

Nato il



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.000,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email studio@cristianotavani.com, PEC c.tavani@pec.archrm.it, Fax 06 32 17 918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Prinotti 24, interno 3, piano 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento di circa 110 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di Prima Porta, in Via Giuseppe Prinotti 24, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. tra via Flaminia e la Cassia bis. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri.

L'unità immobiliare si trova al terzo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, con annessa area di circa 200 mq, comprendente 4 appartamenti e 3 cantine, che è stata realizzata tra gli anni '60 e '70 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani è stata fatta richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata.

L'edificio, di manifattura economica, ha una forma rettangolare dove al piano terreno sono disposte alcune cantine ed ai piani superiori sono presenti 3 appartamenti, uno per piano tutti della stessa superficie serviti da una scala comune senza ascensore. Al quarto piano è presente un appartamento mansardato di taglia più piccola che si affaccia su una grande terrazza.

Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Prinotti dalla quale diparte un vialetto di accesso che tramite alcuni gradini porta all'atrio di ingresso. Presenta un fronte compatto con balconate aggettanti e un affaccio laterale e posteriore rivolto verso i distacchi con altri edifici. All'interno una scala senza ascensore serve un appartamento per piano. La struttura del fabbricato è in muratura portante, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto.

Le facciate sono rifinite ad intonaco al quarzo di colore verde e i marcapiani sono tinteggiati di bianco. Le ringhiere dei balconi sono in ferro.

Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in marmo, così come le pedate e le alzate della scala.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al terzo piano, interno 3, ha una superficie netta di 95 mq ed è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno e due balconi. Il soggiorno si affaccia tramite il balcone verso via Prinotti dove prospettano anche due camere da letto, mentre la cucina, il bagno e la terza camera con altro piccolo balcone si affacciano verso altri edifici confinanti. L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato tipo legno a doghe uniformi e continua in tutta la casa mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte alluminio. Il riscaldamento è di tipo autonomo e dotato di caldaia situata all'esterno sul balcone.

Sono presenti split per l'aria condizionata nelle camere da letto.

L'Altezza interna utile ai piani è di ml. 2,96.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Prinotti 24, interno 3, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

## 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)

## CONFINI

L'appartamento confina a ovest con distacco verso edificio in via Giuseppe Prinotti 24A, a est con affaccio sul cortile privato, a sud con vano scala condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	94,89 mq	113,43 mq	1	113,43 mq	2,96 m	3
Balcone scoperto	12,06 mq	12,06 mq	0,25	3,02 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	2,71 mq	2,71 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La disposizione planimetrica e la posizione degli scarichi non permettono un frazionamento dell'immobile

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1972 al 09/12/1987	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,31 Piano 3
Dal 09/12/1987 al 23/01/2002	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 23/01/2002 al 30/05/2002	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 30/05/2002 al 30/05/2002	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 30/05/2002 al 19/12/2008	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 3
Dal 19/12/2008 al 06/03/2009	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 697,22

		Piano 3
Dal 06/03/2009 al 30/01/2025	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 265, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 697,22 Piano 3

L'appartamento in via Giuseppe Prinotti 24, riportato al Fl. 62 p.la 265 sub. 506, è stato originato dalla soppressione del cespite al Fl. 62 p.la 265 sub. 5 giusta variazione del 19/12/2008 pratica n. RM1693496 in atti dal 19/12/2008 per scorporo cantina (n. 132686.1/2008). In coseguenza di ciò, la consistenza dei vani è passata da 5,5 vani a 5 vani e la rendita da € 766,94 è passata a € 697,22.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	265	506	6	A2	5	5 vani	104 mq	697,22 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.

In seguito ad attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici preposti e attraverso il rilievo effettuato, si è riscontrato che non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare nel soggiorno, per ottenere una piccola vetrina porta oggetti, è stata realizzata una nicchia profonda 24 cm su una muratura portante di 33 cm di spessore. Tale opera edilizia non poteva essere eseguita su un immobile privo di concessione edilizia e pertanto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi e i relativi lavori saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Si rimanda, come meglio descritto in seguito, alla parte relativa alla regolarità edilizia.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore esecutato e dai suoi due figli.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in cattivo stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti del soggiorno e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e le camere da letto hanno anche delle parti di carta da parati in cattivo stato di manutenzione. Il pavimento del soggiorno e delle camere è in laminato tipo legno a doghe uniformi e continua in tutta la casa mentre i pavimenti e i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in monocottura di vari colori e pezzature. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono quelli originari in legno ad un solo vetro. Il portoncino di accesso al soggiorno è blindato.

Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie. La cucina è arredata.

Il riscaldamento è di tipo autonomo e dotato di caldaia situata all'esterno sul balcone.

Sono presenti split per l'aria condizionata nelle tre camere da letto.

## PARTI COMUNI

---

Gli spazi e le parti comuni risultano ai sensi dell'art. 1117 del codice civile in quanto non esiste Condominio nè relativo Regolamento condominiale.

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra . L'edificio è adibito ad uso residenziale. Il vialetto comune con scale è adibito ad area di transito per accedere al portoncino di ingresso allo stabile.

Le parti comuni in comproprietà in modo divisibile ed inalienabile a favore di tutti i proprietari sono:

- l'area su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni e le strutture portanti in c.a. dell'intero edificio;
- le reti di fognatura;
- gli impianti e le condutture di acqua;
- i cornicioni e tutte le opere decorative esterne degli edifici comprese quelle di rivestimento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: a sacco con pezzame di tufo allettate con malta di pozzolana e calce idrata collegati da cordoli in c.a.;

Esposizione: su tre lati;

Altezza interna utile: ml. 2,70;

Strutture verticali: in muratura in pietrame per il piano seminterrato , terra dello spessore di 50 cm e in blocchetti di tufo per gli altri piani di spessore 30 cm.;

Solai: in conglomerato cementizio armato del tipo misto;

Copertura: piana e in parte a tetto ;

Pareti esterne trattate a rivestimento in cortina e intonaco e pittura;

Scala condominiale: struttura realizzata con gradini in c.a. incastrati dentro una struttura portante in muratura, rivestiti in marmo;

Dotazioni condominiali: accesso condominiale e corpo scala senza ascensore;

La palazzina è di tipologia in linea e di forma rettangolare.

I balconi con soletta a sbalzo in c.a.;

L'edificio contenete l'immobile pignorato si presenta in cattive condizioni manutentive, la palazzina è stata costruita abusivamente alla fine degli anni '60 con materiali molto economici.

Nella pratica di domanda di concessione in sanatoria di uno degli appartamenti è presente un certificato di idoneità statica che riguarda l'intero fabbricato.

Non sono presenti le certificazioni degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi due figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1987 al 23/01/2002	Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Maria Capecelatro	09/12/1987	10594	3262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/12/1989	111068	65551
		Registrazione			
Dal 23/01/2002 al 30/05/2002	Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di trasferimento Immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico Perna	23/01/2002	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/04/2002	43865	28696

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/05/2002</b> al <b>06/03/2009</b>	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Perillo	30/05/2002	3442	1967
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/06/2002	61824	40706
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma 1	18/06/2002	9349	1T		
Dal <b>06/03/2009</b> al <b>09/12/2024</b>	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rossella Sartorelli	06/03/2009	1708	1508
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/03/2009	34365	18937
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Civitavecchia	09/03/2009	1128	1T		

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 variata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 23/09/2010

Reg. gen. 115173 - Reg. part. 26602

Importo: € 472.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 236.000,00

Interessi: € 236.000,00

Rogante: Rossella Sartorelli

Data: 20/09/2010

N° repertorio: 3451

N° raccolta: 3083

Note: LA DURATA DEL MUTUO DI 360 MESI (30 ANNI) E IL RIMBORSO MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, DI CUI: - LE PRIME 24 RATE DI IMPORTO VARIABILE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DEI RELATIVI INTERESSI CALCOLATI SECONDO QUANTO STABILITO AL PUNTO A), DELLA SUCCESSIVA VOCE "TASSO DI INTERESSE", AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. - LE SUCCESSIVE RATE DI IMPORTO COSTANTE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DEI RELATIVI INTERESSI CALCOLATI SECONDO QUANTO STABILITO AL PUNTO B), DELLA SUCCESSIVA VOCE "TASSO DI INTERESSE", AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA AD EURO 1.211,41 . L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VENIVA FISSATO AL 1^ NOVEMBRE 2010 CON LA PRIMA RATA IL 30/11/2010 E L'ULTIMA IL 31/10/2040.

#### Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 26/01/2023

Reg. gen. 9538 - Reg. part. 6602

A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA (GIA' ) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 21.09-11.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 203.868,34 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO NATO A ).

#### NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del vigente strumento urbanista P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0006- SISTEMI E REGOLE-3.05

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

L'immobile ricade nell'ambito del programma integrato denominato: Print. Res. mun. XX n.1 Labaro-Prima Porta- Città da ristrutturare

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La palazzina, di cui fa parte l'appartamento, è stata ultimata nel 1966 in assenza delle prescritte autorizzazioni, ma per lo stesso, nella sua originaria consistenza, in data 28/03/1986 sono state presentate le seguenti domande di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85:

- Domanda n. 86/168735 per l'int. 1 presentata da ,
- Domanda n. 86/168733 per l'int. 2 presentata da ,
- Domanda n. 86/168734/1 per l'int. 3 e domanda n. 86/168734/2 per l'int. 4 presentate da .

Si evidenzia che le relative planimetrie delle unità immobiliari, contenute in un unico elaborato grafico, sono state reperite all'interno della sola pratica n. 86/168733.

Sulla base della documentazione inviata dall'Ufficio Condono al sottoscritto Esperto stimatore emerge quanto segue:

1) Nella domanda di sanatoria n. 86/168735 per l'int. 1 (immobile non pignorato), presentata in data 28/03/1986 da , si chiedeva la sanatoria di mq 91,62 di superficie utile residenziale e di mq 29,47 di superficie utile non residenziale, per un totale di volume dell'abitazione oggetto di condono di mc 455 circa.

Venivano allegati:

- certificato catastale;
- dichiarazione che l'appartamento era stato ultimato nell'anno 1966.

Successivamente in data 28/06/2007 il tecnico Geom. Simone Marinelli su incarico del nuovo proprietario amministratore presentava la seguente documentazione integrativa contenente:

- Perizia giurata in cui si dichiarava che l'unità immobiliare ha una destinazione residenziale e che la domanda di concessione in sanatoria era riferita alla costruzione dell'intero edificio.
- Certificato di idoneità statica dell'intero fabbricato a firma dell'Arch. Giorgio Zacutti.
- relazione descrittiva dell'abuso
- Planimetria catastale
- Visura catastale

I bollettini pagati presso il Comune di Roma con versamenti sul conto corrente n. 255000 risultano i seguenti:

- Lire 219.000 (duecentodiciannovemila lire) versato da per oblazione in data 26 marzo 1986 presso l'Ufficio Postale di Roma Grottarossa, bollettino n.255;
- Euro 273,03 (duecentosettantatre,03 euro) per diritti di segreteria versato da reversale n. 0008952/2007 in data 02/07/2007

2) Nella domanda di sanatoria 86/168733 per l'int. 2 (immobile non pignorato) presentata da in data 28/03/1986, si chiedeva la sanatoria di mq 89,04 di superficie utile residenziale e di mq 35,24 di superficie utile non residenziale, per un totale di volume dell'abitazione oggetto di condono di mc 470 circa.

Venivano allegati:

- certificato catastale;
- dichiarazione da parte di che l'appartamento era stato ultimato nell'anno 1966.
- documentazione fotografica

Successivamente in data 30/03/1992 la sig.ra presentava ulteriore seguente documentazione integrativa relativa alle tre domande di concessione in sanatoria n. 86/168735 , n. 86/168733, n. 86/168734:

- Rilievo in triplice copia contenete la graficizzazione di tutti i piani del fabbricato.
- Perizia giurata del 28/03/1992 sullo stato e sulle dimensioni dell'opere a firma del tecnico in cui dichiarava che l'edificio era stato ultimato in tutte le sue parti che al piano seminterrato vi erano le cantine, al piano terra l'appartamento int. 1 di mq 91,000 , al piano primo l'appartamento int. 2 di mq 91 e balconi di mq 15 e piano secondo l'appartamento int. 3 di mq 91 e balconi di mq 15 e al piano terzo l'appartamento int. 4 di mq 35 e terrazzo di mq 48.

- Certificato di idoneità statica dell'intero fabbricato a firma dell'Arch. Luigi Catenaro.

Il bollettino pagato presso il Comune di Roma con versamento sul conto corrente n. 255000 risulta il seguente:

- Lire 221.000 (duecentoventunomila lire) versato per oblazione da in data 26 marzo 1986 presso l'Ufficio Postale di Roma Grottarossa, bollettino n. 256;

3) Nella domanda di sanatoria n. 86/168734 per l'int. 3 (immobile pignorato) e l'int. 4 (immobile non pignorato) presentata in data 28/03/1986 da la richiesta era così suddivisa:

- Con la pratica 168734/1 si chiedeva la sanatoria di mq 91,62 di superficie utile residenziale e di mq 29,47 di superficie utile non residenziale, per un totale volume dell'abitazione oggetto di condono di mc 470 circa, corrispondenti all'appartamento int. 3 oggetto di pignoramento.
- Con la pratica 168734/2 si chiedeva la sanatoria di mq 34,372 di superficie utile residenziale e di mq 69,39 di superficie utile non residenziale, per un totale volume dell'abitazione oggetto di condono di mc 278,71 circa, corrispondenti all'appartamento int. 4 non oggetto di pignoramento.

Venivano allegati:

- certificato catastale
- dichiarazione da parte di che l'appartamento int. 3 era stato ultimato nell'anno 1966 e che l'appartamento int. 4 era stato ultimato nel 1975.
- documentazione fotografica

I bollettini pagati presso il Comune di Roma a titolo di oblazione, con versamenti sul conto corrente n. 255000 risultano con i seguenti pagamenti:

- Lire 570.000 (cinquecentosettantamila lire) versati da in data presso l'Ufficio Postale di , bollettino n. ;

Per quest'ultima domanda, relativamente all'immobile pignorato, non sono state presentate le integrazioni presenti nelle altre due domande ai piani sottostanti int.1 e int. 2: pertanto sarebbe necessario presentare una Perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni dell'opere e un Certificato di idoneità statica dell'intero fabbricato a firma di un tecnico abilitato, come quelli già presenti nelle altre due pratiche.

Dalla analisi della documentazione reperita dallo scrivente, ne consegue che l'intero fabbricato, come anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è privo di titolo edilizio fino al rilascio della concessione in sanatoria.

A seguito di ispezione presso l'Ufficio Condoni Edilizio, si è constatato che le 3 pratiche sono ancora in fase preliminare di istruttoria, in quanto se pur acquisite dall'ufficio Condoni, non sono state fatte le opportune verifiche per il rilascio della Concessione in sanatoria a causa dell'affollamento delle pratiche presso l'Ufficio e soprattutto perchè è mancato un atto propulsivo dei proprietari di sollecito e di accelerazione delle pratiche.

Infatti da interrogazione presso l'Ufficio Condoni si evidenzia che lo stato della pratica è codificato "03" cioè è in stato di fermo in attesa di sollecito dagli aventi causa.

Ai fini dell'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria dell'immobile, secondo quanto stabilito dalla Delibera assembleare capitolina n. 40/2019, deve essere incaricato un tecnico professionista per la trasmissione, attraverso la piattaforma Sicer on line del Comune di Roma, della richiesta di Procedura semplificata di riesame dell'istanza originaria.

Per tale pratica si stima un costo di circa € 20.000,00 comprensivo della parcella del professionista, della perizia giurata e del Certificato di idoneità statica del fabbricato, dell'eventuale pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori ancora dovuti, della produzione di ulteriore documentazione per il rilascio della Concessione, e delle spese varie non quantificabili, a carico dell'aggiudicatario il cui costo sarà detratto dal prezzo di stima.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In fase di sopralluogo si è potuto accertare che non sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale esistente e la planimetria allegata alla domanda di condono del 28/03/1986:

-per una nuova distribuzione degli spazi interni, è stato eseguito un tramezzo divisorio nel salone doppio con la realizzazione di una ulteriore camera, riportato in planimetria catastale, ma non presente nel progetto di condono;

- nel soggiorno, per ottenere una piccola vetrina porta oggetti, è stata impropriamente realizzata una nicchia profonda 24 cm su una muratura portante di 33 cm di spessore.

Va infine segnalato che, nella planimetria allegata alla domanda di Condono, all'interno dell'ultima camera in fondo a destra del corridoio, era indicato un bagno, attualmente non presente.

Poichè tali opere sono state eseguite senza alcuna autorizzazione su un immobile privo di titoli edilizi, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale allegata alla domanda di sanatoria del 28/03/1986 con successivo aggiornamento della planimetria catastale come di seguito meglio descritto:

- demolizione del tramezzo in soggiorno e ripristino del salone doppio;
- chiusura della nicchia porta oggetti con ripristino della muratura portante;
- ripristino del bagno nell'ultima camera in fondo, a destra del corridoio.

Si stima il costo complessivo delle suddette opere, comprensivo dell'aggiornamento della planimetria catastale, in circa € 10.000,00 posti a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Prinotti 24, interno 3, piano 3  
Piena proprietà di un appartamento di circa 110 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di Prima Porta, in Via Giuseppe Prinotti 24, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. tra via Flaminia e la Cassia bis. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al terzo piano di una palazzina di 4 piani fuori terra, con annessa area di circa 200 mq, comprendente 4 appartamenti e 3 cantine, che è stata realizzata tra gli anni '60 e '70 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani è stata fatta richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata. L'edificio, di manifattura economica, ha una forma rettangolare dove al piano terreno sono disposte alcune cantine ed ai piani superiori sono presenti 3 appartamenti, uno per piano tutti della stessa superficie serviti da una scala comune senza ascensore. Al quarto piano è presente un appartamento mansardato di taglia più piccola che si affaccia su una grande terrazza. Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Prinotti dalla quale diparte un vialetto di accesso che tramite alcuni gradini porta all'atrio di ingresso. Presenta un fronte compatto con balconate aggettanti e un affaccio laterale e posteriore rivolto verso i distacchi con altri edifici. All'interno una scala senza ascensore serve un appartamento per piano. La struttura del fabbricato è in muratura portante, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Le facciate sono rifinite ad intonaco al quarzo di colore verde e i marcapiani sono tinteggiati di bianco. Le ringhiere dei balconi sono in ferro. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in marmo, così come le pedate e le alzate della scala. L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al terzo piano, interno 3, ha una superficie netta di 95 mq ed è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno e due balconi. Il soggiorno si affaccia tramite il balcone verso via Prinotti dove prospettano anche due camere

da letto, mentre la cucina, il bagno e la terza camera con altro piccolo balcone si affacciano verso altri edifici confinanti. L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato tipo legno a doghe uniforme e continua in tutta la casa mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte alluminio. Il riscaldamento è di tipo autonomo e dotato di caldaia situata all'esterno sul balcone. Sono presenti split per l'aria condizionata nelle camere da letto. L'Altezza interna utile ai piani è di ml. 2,96.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 265, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

#### 1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Giuseppe Prinotti 24 piano 3 int. 3, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti a beni analoghi, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da beni comparativi su immobiliare.it:

- appartamento via Bozzolo 38 mq 90 . Richiesta € 185.000,00;

- appartamento via Prinotti mq 85. Richiesta € 138.000,00;

- appartamento via Piero Lusetti 27 mq 100 . Richiesta € 220.000,00;

- appartamento Primaporta mq 80 . Richiesta € 178.000,00;

Si ottiene un valore medio €/mq 2.025 che viene ridotto del 10% in quanto si tratta di annunci immobiliari e non di vendite e pertanto si ottiene €/mq 1.823,00

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Giuseppe Prinotti 24 piano 3 int. 3, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo economico, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- OMI per la zona denominata E25/Suburbana/PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA) per il I semestre 2024;

- Borsino Immobiliare per la zona denominata Prima Porta Via Della Villa Di Livia per il mese di novembre 2024;

Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati così stimati:

- VALORI OMI – I SEMESTRE 2024 - E25/Suburbana/PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)

Abitazioni civili

Valori min €/mq 1.500,00

Valori max €/mq 2.200,00

- VALORI BORSINO IMMOBILIARE – novembre 2024 – Zona :Prima Porta Via Della Villa Di Livia

Abitazioni civili

Valori min €/mq 1.562,00

Valori medi €/mq 1.941,00

Valori max €/mq 2.320,00.

Il valore medio che si ricava è di 1.895,50 €/mq, valore pressochè uguale a quello degli immobili in vendita.

Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione

Normale (non è richiesto nessun intervento) 1,00

Medio (da rinnovare le finiture) 0,90

Da mantenere (da rinnovare impianti e finiture) 0,80

Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna) 0,70

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione: tipologia edilizia

Villa 2,00

Fabbricato civile 1,25

Fabbricato economico 1,05

Fabbricato popolare 0,80

Fabbricato rurale 0,70

Villino 1,40

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,05 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento

ottima 1,00

media 0,90

scadente 0,60

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione: Ubicazione - posizione

Periferica 1,00

Semiperiferica 1,20

Centrale 1,40

Zone di pregio periferiche o agricole 1,20

Degradata 0,90

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano

seminterrato 0,90

terra 0,94 primo 0,97

intermedio 1,00

attico 1,10

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto del livello di piano.



Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione:  $Vm = Vp \times P$

dove Vp: corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a  $0,90 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 0,85$  moltiplicato per il valore medio di mercato;

P: corrisponde alla scv dell'immobile = 117,13 mq

Per cui otteniamo:  $Vp = 1.895,50 \text{ €/mq} \times 0,85 = 1.612,12 \text{ €/mq}$   $Vm = 2.055,75 \text{ €/mq} \times 117,13 \text{ mq} = \text{€} 239.772,12$

e in c.t. € 189.000,00

## 2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che determina l'ammontare del capitale ovvero, il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio (r) che viene definito saggio di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / r$$

dove Vm= valore dell'immobile

Rn= reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo (RI) Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà  $Rn = RI - S$

Dove: (RI): Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, effettuando una indagine sui valori di locazione al mq. per immobili simili, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare in oggetto, che per le abitazioni di tipo economico, presso:

-VALORI DI LOCAZIONE OMI - II SEMESTRE 2024 - E25/Suburbana/PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)

Valori di locazione

Valori min €/mq 7,5

Valori max €/mq 11,00

-VALORI DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE - NOVEMBRE 2024 - Zona: Zona :Prima Porta Via Della Villa Di Livia

Valori min €/mq 6,10

Valore medio €/mq 7,57

Valori max €/mq 9,05

con un valore medio, quindi di 8,414 €/mq. x mese

e un valore medio annuale pari a 8,41 €/mq. x 12 = 100,92 €/mq

(S): Le spese in detrazione sono state stimate tenendo conto del costo annuo di gestione di € 20,00 al mq. pertanto si ottiene mq.  $117,13 \times 20 \text{ €/mq} = \text{€} 2.342,60$

### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima, calcolato con la formula

$r = RI \text{ annuo} / Vm$  è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a:

$$r = 8,41 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} / 1.612,12 \text{ €/mq} = 100,92 \text{ €/mq} / 1.612,12 \text{ €/mq} = 0,062 = 6,20 \%$$

applicabile per immobili ubicati nella stessa zona.

Al saggio medio di capitalizzazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, secondo la tabella pubblicata da M. Orefice (Estimo Civile, Utet, 2007) si possono applicare gli incrementi e i decrementi, per cui avremo:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio  
Valori -decrementi +incrementi

- Quota rispetto al piano stradale  $\pm 0,08\%$  = - 0,08%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria  $\pm 0,12\%$  = - 0,10
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità  $\pm 0,20\%$  = - 0,20 %
- Centralità rispetto al centro urbano, trasporti  $\pm 0,22\%$  = -0,22 %

TOTALE - 0,60% incrementi del saggio medio (effetti negativi sul valore) decrementi del saggio medio (effetti positivi sul valore) un decremento pari a - 0,60%

Saggio di capitalizzazione:  $r = 6,20\% - 0,60\% = 5,60\%$

Valore di locazione mensile €/mq. x mese 8,41

Valore di locazione annuale €/mq 100,92

Superficie commerciale mq 117,13

Reddito lordo annuale (117,13 x 100,92 ) = 11.820,75

Spese in detrazione € 2.342,60

Reddito Netto annuale Rn (11.820,75 - 2.342,60) = € 9.478,15

Saggio di capitalizzazione 6,02 %  $V_m = R_n / r$   $V_m = € 9.478,15 / 0,056 = € 169.252,67$  e in c.t. € 169.000,00

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, ottenuto dalla media dei due valori, sia il seguente:

STIMA ABITAZIONE € 189.000,00 + € 169.000,00 = € 358.000,00/2 = € 179.500,00 in c.t. € 180.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Giuseppe Prinotti 24, interno 3, piano 3	117,13 mq	1.536,75 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
Valore di stima:					€ 180.000,00

Valore di stima: € 180.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 141.000,00**

Si ritiene di dover applicare un deprezzamento pari a 30.000,00 sul valore di stima per la presenza di irregolarità edilizie già evidenziate in perizia.

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 06/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tavani Cristiano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 19.12-2008
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 27-07-2010
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Rep. 10594
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Decreto di trasferimento DT61733
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Rep. 3442
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Rep. 1708
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota di iscrizione 2602
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota di Trascrizione 6602
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota di trascrizione 18937
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota di trascrizione 28696
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota di trascrizione 31416
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota di trascrizione 40706
- ✓ N° 16 Altri allegati - Nota iscrizione 9150
- ✓ N° 17 Altri allegati - PRG tav. 0006 Sistemi e regole



✓ N° 18 Altri allegati - Domanda di concessione in sanatoria 168735/86

✓ N° 19 Altri allegati - Domanda di concessione in sanatoria 168733/86

✓ N° 20 Altri allegati - Domanda di concessione in sanatoria 168734/86

✓ N° 21 Altri allegati - Elaborato grafico Domanda di concessione in sanatoria

✓ N° 22 Altri allegati - Vendita appartamento in via Bozzolo

✓ N° 23 Altri allegati - Vendita appartamento in via Prinotti

✓ N° 24 Altri allegati - Vendita appartamento in via Lusetti

✓ N° 25 Altri allegati - Vendita appartamento Primaporta



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Prinotti 24, interno 3, piano 3  
Piena proprietà di un appartamento di circa 110 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di Prima Porta, in Via Giuseppe Prinotti 24, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. tra via Flaminia e la Cassia bis. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al terzo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, con annessa area di circa 200 mq, comprendente 4 appartamenti e 3 cantine, che è stata realizzata tra gli anni '60 e '70 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani è stata fatta richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata. L'edificio, di manifattura economica, ha una forma rettangolare dove al piano terreno sono disposte alcune cantine ed ai piani superiori sono presenti 3 appartamenti, uno per piano tutti della stessa superficie serviti da una scala comune senza ascensore. Al quarto piano è presente un appartamento mansardato di taglia più piccola che si affaccia su una grande terrazza. Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Prinotti dalla quale diparte un vialetto di accesso che tramite alcuni gradini porta all'atrio di ingresso. Presenta un fronte compatto con balconate aggettanti e un affaccio laterale e posteriore rivolto verso i distacchi con altri edifici. All'interno una scala senza ascensore serve un appartamento per piano. La struttura del fabbricato è in muratura portante, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Le facciate sono rifinite ad intonaco al quarzo di colore verde e i marcapiani sono tinteggiati di bianco. Le ringhiere dei balconi sono in ferro. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in marmo, così come le pedate e le alzate della scala. L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al terzo piano, interno 3, ha una superficie netta di 95 mq ed è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno e due balconi. Il soggiorno si affaccia tramite il balcone verso via Prinotti dove prospettano anche due camere da letto, mentre la cucina, il bagno e la terza camera con altro piccolo balcone si affacciano verso altri edifici confinanti. L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato tipo legno a doghe uniforme e continua in tutta la casa mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte alluminio. Il riscaldamento è di tipo autonomo e dotato di caldaia situata all'esterno sul balcone. Sono presenti split per l'aria condizionata nelle camere da letto. L'Altezza interna utile ai piani è di ml. 2,96. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 265, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanista P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Città da ristrutturare. Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0006- SISTEMI E REGOLE-3.05 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia abusiva da recuperare. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e



all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. L'immobile ricade nell'ambito del programma integrato denominato: Print. Res. mun. XX n.1 Labaro-Prima Porta- Città da ristrutturare



**Prezzo base d'asta: € 141.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Giuseppe Prinotti 24, interno 3, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 265, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	117,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in cattivo stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti del soggiorno e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e le camere da letto hanno anche delle parti di carta da parati in cattivo stato di manutenzione. Il pavimento del soggiorno e delle camere è in laminato tipo legno a doghe uniforme e continua in tutta la casa mentre i pavimenti e i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in monocottura di vari colori e pezzature. Le porte interne sono il legno, gli infissi esterni sono quelli originari in legno ad un solo vetro. Il portoncino di accesso al soggiorno è blindato. Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie. La cucina è arredata. Il riscaldamento è di tipo autonomo e dotato di caldaia situata all'esterno sul balcone. Sono presenti split per l'aria condizionata nelle tre camere da letto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà di un appartamento di circa 110 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di Prima Porta, in Via Giuseppe Prinotti 24, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. tra via Flaminia e la Cassia bis. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al terzo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, con annessa area di circa 200 mq, comprendente 4 appartamenti e 3 cantine, che è stata realizzata tra gli anni '60 e '70 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani è stata fatta richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata. L'edificio, di manifattura economica, ha una forma rettangolare dove al piano terreno sono disposte alcune cantine ed ai piani superiori sono presenti 3 appartamenti, uno per piano tutti della stessa superficie serviti da una scala comune senza ascensore. Al quarto piano è presente un appartamento mansardato di taglia più piccola che si affaccia su una grande terrazza. Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Prinotti dalla quale dipende un vialetto di accesso che tramite alcuni gradini porta all'atrio di ingresso. Presenta un fronte compatto con balconate aggettanti e un affaccio laterale e posteriore rivolto verso i distacchi con altri edifici. All'interno una scala senza ascensore serve un appartamento per piano. La struttura del fabbricato è in muratura portante, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Le facciate sono rifinite ad intonaco al quarzo di colore verde e i marcapiani sono tinteggiati di bianco. Le ringhiere dei balconi sono in ferro. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in marmo, così come le pedate e le alzate della scala. L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al terzo piano, interno 3, ha una superficie netta di 95 mq ed è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno e due balconi. Il soggiorno si affaccia tramite il balcone verso via Prinotti dove prospettano anche due camere da letto, mentre la cucina, il bagno e la terza camera con altro piccolo balcone si affacciano verso altri edifici confinanti. L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato tipo legno a doghe uniforme e continua in tutta la casa mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte alluminio. Il riscaldamento è di tipo autonomo e dotato di caldaia situata all'esterno sul balcone. Sono presenti split per l'aria condizionata nelle camere da letto. L'Altezza interna utile ai piani è di ml. 2,96.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi due figli.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 23/09/2010

Reg. gen. 115173 - Reg. part. 26602

Importo: € 472.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 236.000,00

Interessi: € 236.000,00

Rogante: Rossella Sartorelli

Data: 20/09/2010

N° repertorio: 3451

N° raccolta: 3083

Note: LA DURATA DEL MUTUO DI 360 MESI (30 ANNI) E IL RIMBORSO MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, DI CUI: - LE PRIME 24 RATE DI IMPORTO VARIABILE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DEI RELATIVI INTERESSI CALCOLATI SECONDO QUANTO STABILITO AL PUNTO A), DELLA SUCCESSIVA VOCE "TASSO DI INTERESSE", AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. - LE SUCCESSIVE RATE DI IMPORTO COSTANTE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DEI RELATIVI INTERESSI CALCOLATI SECONDO QUANTO STABILITO AL PUNTO B), DELLA SUCCESSIVA VOCE "TASSO DI INTERESSE", AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA AD EURO 1.211,41 . L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VENIVA FISSATO AL 1^ NOVEMBRE 2010 CON LA PRIMA RATA IL 30/11/2010 E L'ULTIMA IL 31/10/2040.

**Trascrizioni**

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 26/01/2023

Reg. gen. 9538 - Reg. part. 6602

A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA (GIA' ) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 21.09-11.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 203.868,34 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. NATO A ).

