

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 1300/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 05/08/2024, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it;arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NATALE PALLI n. 31, scala unica, interno 5, piano 1

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NATALE PALLI n. 31, scala unica, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento per abitazione economica (catastalmente A4) porzione autonoma di un edificio civile con portone di accesso condominiale al civico 31 di Via Natale Palli. La via ricade nel quartiere Casilino - Tor Pignattara, semiperiferico caratterizzato da un tessuto edilizio di basse palazzine di pochi piani in elevazione risalenti al periodo storico degli anni venti-trenta con tipologia costruttiva prevalente in muratura portante con finiture e caratteristiche tipologiche di tipo economico-popolare.

La zona è interessata dalle attività commerciali che si svolgono nella limitrofa Via di Tor Pignattara (punti di ristoro - pizzerie - rivendite di generi alimentari e prima necessità - negozi al munito di abbigliamento in prevalenza gestiti dalle comunità extraeuropee presenti).

Lungo Via di Tor Pignattara scorrono le linee di autobus e lungo la Via Casilina anch'essa molto vicina, la ferrovia Roma Giardinetti Pantano.

La situazione del traffico è abbastanza congestionata soprattutto sulle dette vie di scorrimento principali e anche i parcheggi pubblici sono spesso saturi.

La zona ricade nel Municipio VII - zona Tor Pignattara.

L'appartamento in oggetto è composto da un ingresso a vista comunicante con cucina con balcone su cortile, un bagno, due camere da letto.

Tutto il compendio per una superficie commerciale convenzionale di 46,40mq.

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.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile è completa ed indica l'atto di provenienza ultravventennale dalla data del pignoramento per Atto di compravendita del 09.02.1983 rep. 10454/1372 Notaio Marcello Scarfagna di Roma, trascritto a RM1 il 16.02.1983 formalità 11351/8870.

L'esperto stimatore ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Roma, l'atto di compravendita in capo all'esecutato Notaio Giovanni Carlo Gamberale di Roma rep. 132205/19499 del 24.05.2005 trascritto a RM1 il

25.05.2005 formalità 67052/39638.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile interno 5 primo piano, confina con pianerottolo scala, appartamento interno 4, affaccio su Via Natale Palli, affaccio su cortile interno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	33,10 mq	45,70 mq	1	45,70 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,45 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				46,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile alla luce della sua esigua consistenza e delle attuali norme edilizie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 225, Sub. 5

		Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 24/05/2005 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 225, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 370,56 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	934	225	5	4	A4	1	3,5 vani	46 mq	370,56 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto si sono rilevate delle difformità distributive interne per abbattimento di un tramezzo di disimpegno tra le due camere da letto e la zona ingresso-cucina e realizzazione di un nuovo tramezzo divisorio tra il disimpegno d'ingresso e la camera piccola; nonchè la parziale demolizione della porzione di muratura portante interna tra la zona cucina e il disimpegno ingresso.

Inoltre nella pianta catastale del bene (d'impianto del 1939) non è rappresentato il balcone comunicante con la cucina che si affaccia nel cortile interno.

Si rappresenta che l'edificio su questo prospetto interno in affaccio al cortile, presente a tutti gli appartamenti analoghi balconi a quello in oggetto.

Sulle azioni da adottare per la regolarizzazione di tali difformità si riferisce al paragrafo sulla regolarità edilizia.

PATTI

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un fabbricato per abitazioni edificato intorno agli anni venti con struttura portante in murature esterne di tipo misto (pietrame, tufo, ecc..) intonacate e muro portante di spina centrale con solai in putrelle di ferro e tavelloni in laterizio.

L'edificio nel suo complesso presenta un mediocre stato di conservazione soprattutto sul prospetto interno. Il sottoscritto ha valutato la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e completamento degli intonaci e tinteggiature.

L'appartamento in esame presenta un mediocre stato di conservazione per vetustà dei materiali e presenza di alcune cavillature agli intonaci e macchie di muffa zona box doccia bagno.

PARTI COMUNI

L'appartamento è porzione autonoma facente parte del condominio di Via Natale Palli 31.

Dalle informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale, per esso risultano allibrati 110 millesimi di proprietà generale di tabella A spese generali e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate non risultano i gravami indicati dal quesito sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato per abitazioni edificato intorno agli anni venti con struttura portante in murature esterne di tipo misto (pietrame, tufo, ecc..) intonacate e muro portante di spina centrale con solai in putrelle di ferro e tavelloni in laterizio.

Il fabbricato si eleva per un piano seminterrato e tre piani in elevazione oltre ad una terrazza praticabile con volumi in copertura.

Il fabbricato è dotato di unico accesso da portone condominiale al civico 31 e scala unica con ascensore di successiva installazione. Il condominio dispone di certificazione di conformità dell'impianto ascensore rilasciato dalla ditta installatrice nel 2008.

Esternamente mostra il prospetto principale su via Natale Palli rifinito ad intonaco e tinta color salmone con paraste verticali e marcapiani a tinta bianca.

Il prospetto interno verso il cortile sul lato opposto a Via Palli è in stato rustico con intonaco grezzo sbruffato a vista senza finitura.

L'edificio nel suo complesso presenta un mediocre stato di conservazione soprattutto sul prospetto interno. Il sottoscritto ha valutato la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e completamento degli intonaci e tinteggiature.

L'appartamento in esame posto al piano primo, interno 5, è composto da un ingresso a vista comunicante con cucina con balcone su cortile, un bagno, due camere da letto.

I materiali di finitura sono economici e alquanto vetusti.

I pavimenti dell'ingresso - cucina e camere sono rivestiti da un similparquet in laminati sintetici con finitura ad effetto Doussiè o similari.

Le pareti sono rifinite a tinte varie con effetto spatolato-ocra nell'ingresso; la zona cucina è parzialmente rivestita da piastrelle ceramiche ad altezza =2,00m con tozzetti 10x10 color azzurro riprese dalla finitura del bancone in muratura della cucina. I soffitti intonacati a tinta bianca.

Il bagno frontistante la cucina dispone di Lavabo, wc, bidet e box doccia, rivestito da piastrelle ceramiche analoghe alla cucina.

Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio non a taglio termico con vetrocamera.

Le porte interne telaio legno con finitura laminata effetto legno; la porta del bagno con apertura a libretto. Il portoncino su pianerottolo a due ante con telaio in acciaio verniciato.

L'impianto elettrico dell'appartamento è di epoca relativamente remota di tipo sottotraccia non si dispone di certificazione di conformità.

L'immobile è privo dei radiatori di riscaldamento alle pareti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Debitore e convivente come indicato nel verbale di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1983 al 24/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Scarfagna di Roma	09/12/1983	10454	1372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII - ROMA 1	16/02/1983	11351	8870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Carlo Gamberale	24/05/2005	132205	19499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII - ROMA 1	25/05/2005	67052	39638
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 25/05/2005
Reg. gen. 67053 - Reg. part. 20371
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 20/12/2023
Reg. gen. 154754 - Reg. part. 114510
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.18 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E A MEDIA DENSITA' - T1".

Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate.

Foglio G1.a - nessuna prescrizione.

Foglio G1.b - nessuna prescrizione.
Foglio G1.c - nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: nessuna prescrizione.

P.T.P.R.:

Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è porzione di un fabbricato storico edificato intorno agli anni venti antecedente al R.D. n. 1265/1934.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'archivio di Galla Placidia e archivio storico capitolino, presso l'UCE di Roma, presso il Dipartimento/PAU non hanno permesso di identificare con i dati disponibili e i nominativi storici estrapolati dagli atti di provenienza e dalle risultanze del catasto storico di Galla placidia, elementi certi di riferimento a esistenti protocolli progettuali.

In particolare le ricerche effettuate presso l'archivio storico capitolino hanno evidenziato per Via Natale Palli circa 123 posizioni rubricate in zonae via adiacenti tra le quali non si è rintracciata evidenza relazionabile ai riferimenti in possesso allo scrivente.

Tutto ciò premesso si è valutato che in luogo degli estremi della Licenza edilizia, ai sensi dell'art.9/bis del D.P.R.380/2001 - Documentazione amministrativa è stato legittimo degli immobili che indica:

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Nel caso specifico lo scrivente esperto, in applicazione del detto dispositivo, assume in sostituzione degli estremi di Licenza e titoli edilizi, la pianta catastale di primo impianto del 1939 (tutt'oggi unica attiva in banca dati catastale per l'immobile), quale documento attestante la originaria legittimità edilizia.

In base alla pianta catastale dell'immobile d'impianto del 1939 che si assume a titolo di legittimità edilizia, lo stato dei luoghi rilevato non è conforme per le seguenti difformità:

- 1 - sono stati demoliti i tramezzi interni di disimpegno fra l'ingresso, la cucina e le due camere da letto;
- 2 - è stata realizzata una nuova tramezzatura che crea un nuovo spazio di disimpegno fra la camera opposta alla

cucina (riducendone la superficie della camera) e la piccola camera adiacente:

3 - è stata parzialmente demolita una porzione della muratura portante interna divisoria fra la cucina e la camera frontistante per una larghezza di circa 1,00m, con residuo costituito pilastro in muratura e soprastante creazione di un ringrosso a soffitto che si presume sia una putrella di rinforzo strutturale a compenso della demolita spalletta muraria;

4 - esternamente la cucina comunica a mezzo di portafinestra con un balcone o terrazzino prospiciente il cortile interno del fabbricato. Balcone esistente e dotato di una tettoia leggera in metacrilato ondulato o similari e piccola orditura metallica. Tale balcone è simile agli altri adiacenti presenti a tutti i piani del fabbricato delle altre unità.

Le descritte difformità vanno regolarizzate con una richiesta di PDC a sanatoria art. 36/bis D.P.R.380/2001 con il quale, mediante opere edilizie da effettuarsi si deve ripristinare l'originario stato distributivo interno dell'immobile in conformità alla planimetria catastale del 1939 in quanto l'attuale conformazione degli ambienti interni è priva di una stanza di almeno 14mq come previsto dalle norme del Regolamento edilizio di Roma.

Altresì va ripristinata la porzione muraria portante interna in quanto opera strutturale non sanabile per le attuali norme NCT del Genio Civile, con attestazione e certificato di idoneità statica rilasciato da Ingegnere strutturale.

Relativamente al balcone esterno non presente nella planimetria del 1939, si può attestare mediante specifica relazione strutturale di ingegnere strutturista, la mancanza di pregiudizio statico.

Per quanto sopra si indicano a titolo orientativo i seguenti costi da sostenere per le descritte regolarizzazioni.

Pratica edilizia da presentare al comune euro 291,24 + sanzione a sanatoria euro 1.000,00 + aggiornamento catale DOCFA a fine lavori euro 50,00. In totale costi amministrativi = euro 1.341,24.

Spese tecniche professionali per redazione delle pratiche, relazioni strutturali e certificazioni occorrenti + direzioni lavori si stima un costo complessivo di euro 6.000,00.

Oneri di lavori edilizi per ripristino tramezzature interne e porzione muraria interna a corpo = euro 10.000,00.

In totale si stima un costo complessivo di regolarizzazione in cifra tonda pari ad euro 17.000,00 da detrarre al valore commerciale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Relativamente allo stato attuale degli oneri condominiali gravanti sul compendio in oggetto, si è in attesa dell'estratto conto da parte dell'amministrazione condominiale.

Gli oneri condominiali ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NATALE PALLI n. 31, scala unica, interno 5, piano 1

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento per abitazione economica (catastalmente A4) porzione autonoma di un edificio civile con portone di accesso condominiale al civico 31 di Via Natale Palli. La via ricade nel quartiere Casilino - Tor Pignattara, semiperiferico caratterizzato da un tessuto edilizio di basse palazzine di pochi piani in elevazione risalenti al periodo storico degli anni venti-trenta con tipologia costruttiva prevalente in muratura portante con finiture e caratteristiche tipologiche di tipo economico-popolare. La zona è interessata dalle attività commerciali che si svolgono nella limitrofa Via di Tor Pignattara (punti di ristoro - pizzerie - rivendite di generi alimentari e prima necessità - negozi al munito di abbigliamento in prevalenza gestiti dalle comunità extraeuropee presenti. Lungo Via di Tor Pignattara scorrono le linee di autobus e lungo la Via Casilina anch'essa molto vicina, la ferrovia Roma Giardinetti Pantano. La situazione del traffico è abbastanza congestionata soprattutto sulle dette vie di scorrimento principali e anche i parcheggi pubblici sono spesso saturi. La zona ricade nel Municipio VII - zona Tor Pignattara. L'appartamento in oggetto è composto da un ingresso a vista comunicante con cucina con balcone su cortile, un bagno, due camere da letto. Tutto il compendio per una superficie commerciale convenzionale di 46,40mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 225, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e $k1, \dots, kn$ = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2024

(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona:

Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Periferica/TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA) Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 74 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale.

Nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it, il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 2.150/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 46,40.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (edificio economico con doppio affaccio su strada pubblica e corte interna = 0% (1,00);

K2 = stato di manutenzione, l'immobile si trova in mediocre stato con materiali non recenticome anche l'edificio per il quale si necessitano opere di manutenzione ordinaria sulla facciata interna su cortile = - 5% (0,95);

K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è occupato dal debitore esecutate.

K4 = regolarità urbanistica. L'immobile è stato edificato in data antecedente al R.D. 1265/1934. Ai fini della legittimità edilizia viene considerato ai sensi dell'art.9bis DPR 380/2001 la pianta catastale del 1939

Per rilevate difformità interne ed esterne si è valutata la necessità di presentare un PDC in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis con opere edilizie per rimuovere le parti non sanabili in conformità alla pianta del 1939. Si è stimato un costo complessivo di euro 17.000,00 da porre in detrazione al valore di stima.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (BENE n.1) IN REGIME DI PIENO MERCATO:

$Va = 46,40mq \times euro\ 2.150/mq \times (k1)1,00 \times (k2)0,95 \times (k3)1,00 - (k4)=euro\ 17.000,00 = euro\ 77.772,00$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed allee non valutabili, anche in relazione a spese di manutenzione e situazione urbanistica edilizia da regolarizzare.

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 70.000,00 (euro settantamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	46,40 mq	0,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00

Roma (RM) - VIA NATALE PALLI n. 31, scala unica, interno 5, piano 1					
Valore di stima:					€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Valore finale di stima: € 70.000,00

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà di un appartamento per abitazione economica (catastalmente A4) porzione autonoma di un edificio civile con portone di accesso condominiale al civico 31 di Via Natale Palli.

La zona ricade nel Municipio VII - zona Tor Pignattara.

L'appartamento in oggetto è composto da un ingresso a vista comunicante con cucina con balcone su cortile, un bagno, due camere da letto.

Tutto il compendio per una superficie commerciale convenzionale di 46,40mq.

CONFINI:

L'immobile interno 5 primo piano, confina con pianerottolo scala, appartamento interno 4, affaccio su Via Natale Palli, affaccio su cortile interno, salvo altri.

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito al NCF di Roma al foglio 934, particella 225, sub. 5 zona censuaria 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5vani, rendita euro 370,56.

Toponomastica: Via Natale Palli 31 piano 1.

STATO CONSERVATIVO:

Si rileva complessivamente un mediocre stato di conservazione.

STATO OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La conformità urbanistica dei beni è attestata dalla costruzione edificata in epoca antecedente al R.D. 1265/1934 è data in sostituzione della Licenza edilizia, ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 dalla planimetria catastale d'impianto del 1939.

Per rilevate difformità descritte in perizia si necessitano pratiche amministrative urbanistiche e la rimozione degli elementi abusivi non sanabili come meglio descritti in perizia il cui costo complessivo è stato dedotto dal valore di stima dell'immobile.

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 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale attuale
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - ricerche edilizie urbanistiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione condominio0
- ✓ N° 5 Altri allegati - riferimento mercato immobiliare
- ✓ N° 6 Altri allegati - atto di provenienza in capo all'esecutato
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale accesso all'immobile
- ✓ N° 8 Altri allegati - aggiornamento visura ipotecaria



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NATALE PALLI n. 31, scala unica, interno 5, piano 1

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento per abitazione economica (catastalmente A4) porzione autonoma di un edificio civile con portone di accesso condominiale al civico 31 di Via Natale Palli. La via ricade nel quartiere Casilino - Tor Pignattara, semiperiferico caratterizzato da un tessuto edilizio di basse palazzine di pochi piani in elevazione risalenti al periodo storico degli anni venti-trenta con tipologia costruttiva prevalente in muratura portante con finiture e caratteristiche tipologiche di tipo economico-popolare. La zona è interessata dalle attività commerciali che si svolgono nella limitrofa Via di Tor Pignattara (punti di ristoro - pizzerie - rivendite di generi alimentari e prima necessità - negozi al munito di abbigliamento in prevalenza gestiti dalle comunità extraeuropee presenti. Lungo Via di Tor Pignattara scorrono le linee di autobus e lungo la Via Casilina anch'essa molto vicina, la ferrovia Roma Giardinetti Pantano. La situazione del traffico è abbastanza congestionata soprattutto sulle dette vie di scorrimento principali e anche i parcheggi pubblici sono spesso saturi. La zona ricade nel Municipio VII - zona Tor Pignattara. L'appartamento in oggetto è composto da un ingresso a vista comunicante con cucina con balcone su cortile, un bagno, due camere da letto. Tutto il compendio per una superficie commerciale convenzionale di 46,40mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 225, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.18 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E A MEDIA DENSITA' - T1". Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate. Foglio G1.a - nessuna prescrizione. Foglio G1.b - nessuna prescrizione. Foglio G1.c - nessuna prescrizione. Rete Ecologica: nessuna prescrizione. P.T.P.R.: Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani. Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR. Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 25/05/2005

Reg. gen. 67053 - Reg. part. 20371

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 20/12/2023

Reg. gen. 154754 - Reg. part. 114510

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****