
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacitto Carmelita, nell'Esecuzione Immobiliare 531/2017 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 531/2017 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20

INCARICO

All'udienza del 19/03/2018, il sottoscritto Arch. Ciancitto Carmelita, con studio in Via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email carmelita.ciancitto@gmail.com, PEC c.ciancitto@pec.archrm.it, Fax 0761 325 078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Natale Palli 26, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: N. 41,876723; E. 12,542489)

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato consta di un appartamento (costituito da un ingresso/corridoio, due camere, un bagno ed una cucina) facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo e commerciale, con accesso in via Natale Palli 26 (ex via Natale Palli 22B). Lo stabile di forma sostanzialmente rettangolare si eleva per complessivi tre piani abitativi oltre al piano negozi posto al livello stradale, ed è costruito per un lato in aderenza ad altro fabbricato, e per i restanti tre lati presenta affacci liberi, su via Palli, su via Cencelli e su distacco verso altro stabile (particella 196, vedi allegato 2b). Il Condominio, si palesa in carente stato manutentivo. La superficie esterna dello stabile è rifinita ad intonaco e pittura con la presenza di elementi di decoro (architravi superiormente alle finestre del piano nobile, cornici marca d'avanzale, cornicione modanato in sommità) come documentato dalla foto 3 dell'allegato 5. L'intonaco appare coeso al supporto ma fortemente dilavato (ad eccezione del piano terra). La copertura è del tipo a terrazzo praticabile.

L'unità immobiliare, in oggetto è posta al piano primo e distinta dall'interno 2 dell'unica scala condominiale presente. Detto primo livello si mostra comunque alto e distanziato dal piano stradale, in virtù della sottostante presenza di attività commerciali al piano terra, di significativa altezza lorda. La proprietà condominiale presenta accesso esterno a mezzo di ampio portone, con telaio in ferro (con disegno a decori) e tamponatura in vetro, inquadrato in cornice architettonica sormontata da stemma (foto 6).

Lo stabile insiste su di un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, posta internamente al perimetro del G.R.A., presenta una densità edilizia medio/alta, con fabbricati che mostrano altezze fortemente differenti a seconda del periodo storico di costruzione (minimo 3, massimo 8 piani). L'area si caratterizza per una buona vocazione commerciale, che si sviluppa principalmente nella vicina via di Tor Pignattara. E' presente in zona un parco pubblico, Parco Giordano Sangalli. Nell'allegato, 5 alle foto 1 e 2 si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

Dall'abitazione è possibile raggiungere le linee A e B della metropolitana (e quindi i principali poli cittadini), per mezzo delle linee di autobus pubblici, Urbana U 409 e Notturna N 17 entrambe presenti con più fermate lungo la via di Tor Pignattara. Dette linee conducono alternativamente, a seconda del senso di marcia, a fermate della metropolitana della linea A (Arco di Travertino, Colli Albani), o B (Tiburtina).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Natale Palli 26, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Alla data del conferimento dell'incarico, la documentazione depositata agli atti, in relazione alle previsioni dell'art. 567 c.p.c., risultava completa ed esaustiva. Non si rilevava la copia dell'atto di provenienza in capo ai soggetti eseguiti.

La sottoscritta pertanto, conformemente al proprio mandato, si recava presso lo studio del Notaio Gallelli (rogante l'atto suddetto) ove provvedeva ad acquisire l'atto in oggetto, che viene fornito contestualmente alla presente perizia come allegato 4a.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I dati della titolarità sull'immobile oggetto della procedura, sono stati riportati come espressi dal certificato notarile depositato agli atti e redatto dal dottor Rocco Mancuso Notaio in Lecce (LE). Da tale documento si evince che la proprietà del bene pignorato è nella quota di 1/2 ciascuno in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, avendolo questi acquistato in regime di comunione legale dei beni (con atto ai rogiti Notaio Gallelli Domenico) in data 06/07/2012, dalla signora **** Omissis ****.

La sottoscritta ha quindi provveduto a reperire presso lo studio del Notaio Gallelli, copia dell'atto di provenienza sopra menzionato, che viene fornito congiuntamente alla presente relazione come allegato 4a. Nel documento è specificato che gli acquirenti eseguiti si dichiarano in regime di comunione legale dei beni.

Si è pertanto poi provveduto, ad acquisire, presso l'Ufficio dello Stato Civile di Roma, l'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MATRIMONIO, dal quale è risultato che i signori **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 07/06/1987. In merito al regime patrimoniale adottato, il documento riporta la voce "NESSUNA" al campo "ANNOTAZIONI MARGINALI". Copia di tale documento viene fornita come allegato 4b.

CONFINI

L'abitazione in oggetto insiste su un fabbricato di forma rettangolare (allegato 2b, estratto di mappa), che presenta una ridotta appendice che si sviluppa al solo piano terra. L'appartamento occupa uno dei vertici di detto rettangolo estendendosi poi su porzione di due lati (vedi allegato 5, foto 3, nella quale gli affacci dell'unità immobiliare pignorata sono stati evidenziati con colorazione di tonalità gialla). Detti lati, prospettanti la via Natale Palli e la via Cencelli, sono sostanzialmente paralleli agli assi cartesiani, così come il resto del perimetro dell'abitazione (inscrivibile anch'esso in un rettangolo). Ciò premesso possiamo asserire che l'unità immobiliare pignorata confina a nord con la Via Natale Palli, ad est con la via Cencelli, a sud con gli appartamenti distinti dall'interno 1, dall'interno 3 ed interposto tra questi con il vano scala condominiale, ad ovest con l'appartamento distinto dall'interno 1.

Si veda per una migliore comprensione di quanto sopra esposto, la nuova piantina catastale depositata dalla sottoscritta e fornita congiuntamente alla presente relazione come allegato 2c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	3,45 m	1
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito del sopralluogo, svolto in data 06/07/2018 come da verbale costituente l'allegato 7b documentato, si sono acquisiti tutti i dati utili allo svolgimento dell'incarico. In tale occasione quindi la sottoscritta provvedeva ad operare un rilievo dimensionale dell'unità immobiliare in oggetto, a realizzare la documentazione fotografica dei luoghi (fornita come allegato 5), ed a rilevare le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'abitazione. Le informazioni acquisite sono state sinteticamente riportate nell'allegato 3. Nello specifico nell'allegato 3a (rilievo architettonico), si sono riportati gli esiti del rilievo della distribuzione interna, delle tipologie dei pavimenti presenti e della posizione delle principali dotazioni impiantistiche quali, i sanitari dell'impianto idrico del bagno ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento, mentre nell'allegato 3b (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito permettendo l'esatto calcolo delle consistenze sopra definite.

L'appartamento non presenta vani accessori indiretti (cantine, soffitte), o aree scoperte o a queste assimilabili, pertanto a tutta la superficie lorda dell'unità immobiliare (somma della superficie netta, dei tramezzi interni, della superficie dei muri di prospetto oltre al valore della emi superficie dei muri di separazione da altre u.i. o vani condominiali) nella fase di determinazione della consistenza si è applicato un unico coefficiente pari a 1. Si segnala in relazione all'altezza, che l'unità immobiliare presenta localmente dei controsoffitti in cartongesso. Il dato indicato di metri 3,45, fa riferimento all'altezza interpiano originaria (solaio pavimentale-soffitto non valutando la presenza di eventuale cartongesso). Le altezze nette di ogni singolo vano (solaio pavimentale-intradosso cartongesso) sono dettagliatamente riportate nell'allegato 3a (rilievo architettonico).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 23/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 23/10/1997 al 31/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 31/08/1998 al 05/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 05/11/2007 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 06/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 02/08/2018 al 02/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 53 Rendita € 433,82 Piano 1

La data del 02/08/2018 (data dell'ultimo aggiornamento eseguito) riportata due volte nelle tabelle sopra compilate è da intendersi come da detto giorno in poi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
U	934	196	7	4	A4	2	3,5	53	433,82	1	

Corrispondenza catastale



I dati catastali dell'immobile, depositati presso l'ufficio alla data di pignoramento (vedi visura, allegato 1b), e la relativa piantina catastale, riportavano delle inesattezze.

Infatti l'immobile in oggetto risultava in visura come appartenente ad un fabbricato con accesso da via Natale Palli 22A anziché via Natale Palli 26 (vedi foto 6, nell'allegato 5). Analogamente anche la piantina depositata al primo accatastamento (avvenuto il 30/12/1939, vedi allegato 2a), e successivamente mai aggiornata non individuava l'appartamento come sito in via Palli 26, ma in via Natale Palli 22-2.

Si presume che, secondo una prassi riscontrabile all'epoca, a tutti gli accessi al fabbricato (siano stati essi negozi, o androne condominiale per l'accesso agli appartamenti) fosse stato attribuito il medesimo numero civico (22) salvo poi differenziarne i vari varchi con un codice numerico o letterario (22, 22A, 22B etc. oppure 22-1, 22-2, 22-3 ect.).

Successivamente, in fase di riordino della numerazione dei civici sulla via, mutato il criterio di attribuzione della numerazione, gli uffici comunali attribuivano un civico per ciascuno degli accessi alle singole unità immobiliari prospettanti via Palli (ad oggi si rilevano quattro civici su via Palli per lo stabile in oggetto), identificandoli meramente con un numero (niente più successivo codice letterario o numerico). L'Ufficio Catastale non provvedeva però ad aggiornare i relativi dati delle unità immobiliari interessate dalla variazione, che pertanto mantenevano in visura il precedente ed ormai errato civico identificativo.

Inoltre, la piantina depositata nel 1939, non risultava più conforme allo stato dei luoghi come riscontrati al sopralluogo del 06/07/2018 (vedi allegato 7b, il primo senza buon fine si era tenuto il 15/05/2018, vedi allegato 7a). Si rilevavano infatti: differenti altezze interne, derivanti dall'articolata realizzazione in tutti i vani dell'abitazione di controsoffitti in cartongesso; una diversa conformazione del bagno (e conseguentemente dell'adiacente cucina) derivante dallo spostamento di un tramezzo attuata per creare un migliore alloggio per la doccia; la chiusura (dall'interno con una tamponatura in cartongesso) di una delle due finestre originariamente presenti nella camera posta in posizione angolare tra via Palli e via Cencelli.

Per quanto sopra esposto la sottoscritta, procedeva a presentare in catasto un Docfa 'Variazione della distribuzione interna e della toponomastica', rettificando i dati e la piantina precedentemente errati.

Si fornisce nell'allegato 1a la visura storica catastale aggiornata con l'ultima variazione, nell'allegato 2c, la nuova piantina depositata in atti dal 02/08/2018, nell'allegato 8a la pratica Docfa presentata, nell'allegato 8b la ricevuta di avvenuta variazione.

L'immobile oggi risulta pertanto come sito al primo piano di via Natale Palli 26 interno 2



STATO CONSERVATIVO

Come evidente dalla documentazione fotografica prodotta (foto 3, 31, 32 allegato 5) il Condominio, tanto nelle porzioni esterne che in quelle comuni interne non si presenta in buono stato manutentivo, mostrando un degrado derivante dall'assenza di interventi di manutenzione ordinaria, sebbene nelle parti strutturali non denoti a vista delle criticità (gli intonaci del prospetto dilavati nella pittura, si palesano ancora aderenti al supporto).

Analogamente l'appartamento, si presenta in uno stato manutentivo mediocre, e denota vetustà in

molte elementi impiantistici e nelle finiture, come l'assenza di impianto di riscaldamento (linea impostata ma privo di generatore), o nei serramenti interni talvolta privi di mostre (foto 28), ed esterni privi di doppi vetri nelle finestre (talvolta si riscontra la presenza di vetri rotti, foto 27), nel fatiscente impianto elettrico (foto 29 e 30). Analogamente i pavimenti e soprattutto i rivestimenti parietali di bagno (foto 16) e cucina (foto 26), si palesano eseguiti con materiale spurio di differente natura e tipologia.

PARTI COMUNI

L'atto di provenienza in capo ai soggetti eseguiti, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio del Notaio Gallelli, e qui fornito come allegato 4a, non fornisce alcuna specifica circa i diritti, la natura e le quote sulle parti comuni dello stabile attribuibili all'immobile pignorato (non vengono menzionate tabelle millesimali o recapiti dell'eventuale amministratore), limitandosi alla definizione delle stesse con la generica formula '... con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, passi, accessi, accessioni e pertinenze, diritti di comproprietà condominiale, nonché tutti i diritti, reali in genere servitù attive e passive, nulla escluso e riservato e così come posseduto dalla parte venditrice, con la proporzionale comproprietà di tutto quanto per legge, per regolamento di condominio, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai suoi aventi causa'. Si presume pertanto che le parti comuni si limitino a quelle ordinarie previste per legge dall'art. 1117 del C.C.

Nel corso dei sopralluoghi si è potuto constatare che lo stabile nelle parti comuni verta in uno stato di sostanziale degrado, e manchi di manutenzione. Si riporta a titolo esemplificativo in foto 32 dell'allegato 5, immagine della pulsantiera citofonica che presenta manomissioni e pezzi mancanti, e nella foto 31, la luce dell'androne condominiale, plafoniera al neon vincolata al supporto con nastro adesivo.

Come documentato dall'allegato 7b (verbale di sopralluogo), il signor **** Omissis ****, che consentiva l'accesso all'immobile, asseriva che la gestione condominiale avveniva senza la figura dell'amministratore, della cui eventuale presenza, né sul portone, né all'interno dell'androne si ravvisava alcun recapito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'immobile oggetto di stima, veniva svolto in data 06/07/2018 il relativo sopralluogo, come da apposito verbale costituente l'allegato 7b documentato. La sottoscritta, provvedeva quindi a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile, oltre a produrre idonea documentazione fotografica che viene fornita come allegato 5. Gli esiti dei rilievi effettuati sono stati sintetizzati nell'allegato 3a (rilievo architettonico) e 3b (rilievo dimensionale).

L'unità immobiliare in oggetto è posta lungo la via Natale Palli in posizione angolare nell'intersezione tra quest'ultima e la via Amedeo Cencelli, poco distante (circa 100 metri) dalla principale arteria di zona individuabile in via di Tor Pignattara. Il contesto urbano nel quale è inserito l'immobile, posto a sud della via Casilina (ravvisabile in foto 2 al di sopra della localizzazione dello stabile) è fortemente urbanizzato con densità edilizia medio/alta, discreta dotazione di servizi commerciali e di infrastrutture. Si forniscono con le fotografie 1 e 2 dell'allegato 5, due immagini satellitari del contesto, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. L'appartamento si sviluppa al primo piano di uno stabile di medie dimensioni che si eleva per complessivi tre livelli sopra il pian terreno e la cui costruzione è stata iniziata a partire dagli anni trenta del secolo scorso. Il fabbricato presenta affacci esterni tanto su via Palli quanto su via Cencelli. Analoghi affacci su entrambe le vie si possono godere dall'appartamento in oggetto (in foto 3, evidenziati in giallo), dai quali si può usufruire di profonde viste sulle vie suddette (foto 4, 5 e 6). La struttura portante del

fabbricato è realizzata in muratura, la copertura è del tipo a terrazza praticabile. I solai interpiano sono del tipo piano e costituiti in latero-cemento. Strutture ad arco si rilevano nelle scale e nei pianerottoli di piano. L'edificio consta di 13 unità immobiliari complessive delle quali 3 a destinazione commerciale (C1 con accesso su strada), e 10 di natura residenziale (delle quali 1 posta al piano terra categoria A/5, e 3 per livello su ciascuno dei tre piani superiori, tutte categoria A/4). L'accesso al Condominio avviene da portone individuato dal civico 26 (foto 6) sul quale si rileva uno stemma e la data presumibile dell'inizio della costruzione (MCMXXXI), da questo si accede all'androne condominiale (foto 7), vasto ambiente rettangolare che serve le scale poste nella posizione terminale del vano (foto 8), ed il cui sottoscala è risultato ingombro di materiale di varia natura lasciato in deposito. Arrivando al livello del piano primo, si individua il portone dell'appartamento pignorato che è quello posto in posizione frontale alle rampe, ovvero in posizione mediale agli altri due accessi presenti al piano (foto 9). Il portone in legno a due ante, presenta lucidatura con venature a vista sul lato esterno, pittura bianca su quello interno (foto 10). Varcato l'ingresso ci si trova nel corridoio dell'appartamento (foto 11) che smista la distribuzione dello stesso consentendo l'accesso a tutti i suoi vani. Procedendo da destra verso sinistra in fondo al corridoio si incontra la camera maggiore (foto 12 e 13), ambiente principale dell'appartamento ed originariamente dotato di due finestre con affacci su entrambe le vie. Una di queste però (quella su via Palli) era stata tamponata con pannello in cartongesso e non più rilevabile alla vista interna. Adiacente a detto vano si trova la camera di dimensioni minori (foto 14 e 15), stanza che come la precedente mostra contro-soffitto in cartongesso parzialmente aperto e dalla forma articolata. In posizione frontale all'accesso all'appartamento è poi sita la porta del bagno, ambiente di profondità analoga alla limitrofa stanza ma di ridotta larghezza e quindi a sviluppo longitudinale, al quale con un intervento modificativo apportato allo stato originario (non presente sul catastale estratto al pignoramento), si è realizzata una maggior larghezza nella sua porzione terminale. Qui sono stati alloggiati la doccia ed il bidet (foto 16, 17 e 18). Conclude la consistenza dell'appartamento la cucina (foto 19). Anche questo vano mostra due differenti larghezze, maggiore nella zona di accesso, minore in quella verso strada in virtù del già menzionato intervento di allargamento del bagno avvenuto proprio a scapito della cucina, ambiente limitrofo. La cucina è dotata di un 'armadio a muro' adibito a dispensa ricavato in una nicchia presente nello spessore murario (foto 20). Analogo accessorio è presente in corridoio (vedi allegato 3a). L'immobile è privo di impianto di riscaldamento poiché pur essendovi alcuni radiatori (non sempre ben fissati, in foto 21 si documenta l'assenza di una staffa di sostegno), non è presente il generatore (caldaia). Per la produzione di acqua calda sanitaria, l'immobile si avvale di boiler elettrico ad accumulo (scaldabagno, foto 22).

I pavimenti, ancora originari sono costituiti da marmette di cemento e graniglia, e mostrano nelle camere cornici a tinte nere di decoro (foto 23 e 24). Nel bagno è stato apposto sopra il precedente, un nuovo pavimento in materiale ceramico di maggior formato e differente colorazione (foto 25). I rivestimenti parietali di bagno e cucina (foto 26) appaiono realizzati per successive adduzioni e rimozioni con materiale spurio per tipologia, tinta e formato. Le finestre sono realizzate con telaio ligneo e vetro singolo (le dimensioni degli affacci sono state riportate nell'allegato 3B, rilievo dimensionale), l'oscuramento è attuato con persiane lignee rifinite con tinta verde.

L'immobile appare in un mediocre stato conservativo, per i cui ulteriori dettagli si rimanda alla visione della risposta al quesito 'Stato conservativo'.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Al momento del secondo sopralluogo svolto in data 06/07/2018 come riportato nell'allegato 7b (il primo tentativo di accesso senza esito si era svolto in data 15/05/2018, vedi allegato 7a), presenziava alle operazioni peritali consentendo l'accesso ai luoghi, il signor **** Omissis ****, che dichiarava di avere il possesso del bene sin dal xxxx, data dell'apertura della successione della di Lui madre signora **** Omissis ****.

Come riportato nella risposta al quesito 'Provenienza ventennale' il signor **** Omissis **** ha avuto la proprietà dell'immobile dalla data xxxxx sino a quella del 23/10/1997 quando con atto ai rogiti Notaio Bellelli, ha venduto alla signora **** Omissis **** il bene in oggetto.

Dalla visione dell'unità immobiliare come riscontrata nei due tentativi di accesso, se ne potrebbe desumere un uso sporadico. I dati anagrafici del signor **** Omissis **** (ivi compreso l'indirizzo di residenza) sono stati acquisiti dal Custode della procedura in fase di sopralluogo e riportati sul suo verbale di accesso.

La sottoscritta ha comunque provveduto in via cautelativa, ad inoltrare presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, apposita interrogazione per verificare se in relazione all'unità immobiliare pignorata risultassero o meno registrati e tutt'ora in essere, contratti di locazione in cui i signori **** Omissis **** risultassero quali danti causa. All'interrogazione presentata ha fatto seguito la risposta dell'Agenzia la quale asseriva che per i due soggetti sopra riportati in relazione al bene catastalmente definito, non si rilevavano contratti di affitto in essere. Si fornisce come allegato 9 copia della risposta dell'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1996 al 23/10/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/01/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				38	16609
Dal 23/10/1997 al 31/08/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elvira Bellelli	23/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/10/1997		40070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/08/1998 al 05/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	31/08/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/10/1998		42340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2007 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellelli Elvira	05/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/11/2007		88549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Gallelli	06/07/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/07/2012		55635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In merito alla successione alla sig. ra **** Omissis **** deceduta in data xxxxxx la relazione notarile riporta che per la stessa è stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità presso l'Agenzia delle entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare di Roma 1 il 05.12.1996 al n. 42944 del Registro Particolare.

In relazione alla provenienza in capo ai soggetti eseguiti, la sottoscritta esperto della procedura ha provveduto a recarsi presso lo studio del Notaio Gallelli e ad estrarre copia dell'atto di compravendita, che viene contestualmente fornito come allegato 4a. Si è poi provveduto, ad acquisire l'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MATRIMONIO relativo ai coniugi **** Omissis ****, dal quale è risultato che gli stessi hanno contratto matrimonio in data 07/06/1987. In merito al regime patrimoniale adottato, il documento riporta la voce "NESSUNA" al campo "ANNOTAZIONI MARGINALI". Copia di tale documento viene fornita come allegato 4b.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 27/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 18/07/2012

Reg. gen. 75626 - Reg. part. 10192

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Gallelli Domenico

Data: 06/07/2012

Note: Durata mutuo 25 anni.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/03/2017

Reg. gen. 32416 - Reg. part. 21160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Roma 27/02/2017 sino alla concorrenza di euro 170.179,74.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile

ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' CONSOLIDATA - 'Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1'. In merito si produce come allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come allegato 6b stralcio della analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In detti allegati l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore rosso.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

La ricerca del titolo edilizio legittimante l'edificazione dello stabile si è rivelata complessa. Infatti dalla lettura dell'atto di provenienza in capo agli esecutati (allegato 4a), non emergevano dati circa la relativa concessione edilizia, o il protocollo dell'agibilità eventualmente rilasciata, limitandosi lo stesso a qualificare il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto come edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. La sottoscritta ha quindi provveduto ad eseguire apposita ricerca presso l'Archivio Licenze Agibilità del comune di Roma, estendendola a tutti i possibili toponimi, quello attuale via Palli 26, e quello storico via Palli 22B reperendo una pratica con questo identificativo. Copia della scheda acquisita è fornita come allegato 13a. Dalla visione del documento si evince che ad ultimazione del fabbricato, nel 1936 era stata presentata dal signor **** Omissis **** la relativa domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità, domanda protocollata al numero 4720. Successivamente a seguito dell'ispezione eseguita con esito positivo, il Governatore di Roma rilasciava in data 02/06/1936 il relativo Certificato Di Agibilità identificato dal progressivo numero 232. La sottoscritta conseguentemente inoltrava all'ufficio comunale competente la richiesta di una copia del documento reperito e contestuale rilascio di copia del titolo edificatorio chiedendo altresì di poter prendere visione degli elaborati di progetto posti a base dell'edificazione. Si fornisce copia del documento estratto come allegato 13b. L'abitabilità veniva rilasciata per un fabbricato ad uso commerciale al piano terra (botteghe e magazzini), ed abitativo ai piani superiori ove per ciascuno dei tre livelli conformemente alla suddivisione attuale, si sviluppavano tre appartamenti a piano.

La richiesta della visione del progetto, e della copia del Permesso a Costruire non veniva esaudita, in quanto non reperiti dall'ufficio competente (vedi in allegato 13c la risposta all'istanza presentata).

Stante l'avvenuto rilascio del Certificato di Agibilità, documento ultimo dell'iter edificatorio, è comunque certa la legittimità dell'edificazione originaria, che nei volumi e nella suddivisione, ovvero nei perimetri degli appartamenti è conforme allo stato attuale.

Come già evidenziato la distribuzione interna dell'appartamento pignorato, come riscontrato al sopralluogo, differiva lievemente dalla distribuzione catastale originaria come rappresentata nella piantina depositata dopo l'edificazione (1939). Si rilevavano la presenza di controsoffitti in cartongesso, la tamponatura dall'interno sempre con pannello in cartongesso di una delle due finestre della camera d'angolo, oltre allo spostamento di porzione del tramezzo di divisione tra il bagno e la cucina.

Le variazioni nella distribuzione interna, e nelle altezze dei vani, possono essere sanate presentando, presso gli uffici del Municipio competente, una pratica di C.I.L.A. in Sanatoria. Per la chiusura della finestra si prevede il ripristino ante operam, rimuovendo la 'parete in cartongesso' apposta. I costi per dette operazioni comprensivi delle lavorazioni, degli oneri, delle oblazioni e delle spese tecniche posso essere sinteticamente stimati in 4.000,00 euro. Detto importo sarà sottratto al valore di stima.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del rilievo tipologico e dimensionale effettuato al sopralluogo, la sottoscritta ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare che viene fornito come allegato 12. L'immobile appare ricadere nella classe energetica G con un EP_{gl,nren} di 224,96 kWh/mq anno. Al documento redatto, i competenti uffici regionali, in fase di ricezione hanno attribuito il seguente codice identificativo 5809125000047660 come riscontrabile nel frontespizio di ogni pagina costituente l'allegato.

L'unità immobiliare è risultata priva di impianto di riscaldamento, si è proceduto quindi a redigere il documento con impianto simulato. L'immobile è risultato efficientabile prioritariamente ultimando l'impianto stesso, dotandolo di caldaia a condensazione. Con detto intervento e gli altri consigliati nel documento redatto, l'unità immobiliare potrebbe dimezzare il proprio fabbisogno energetico raggiungendo la Classe E ed un valore di EP_{gl,nren} di 122 kWh/mq anno. Per ulteriori specifiche si veda nel dettaglio il documento prodotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Stante quanto riportato nella risposta al punto 'Parti comuni', non è possibile stabilire l'entità di eventuali oneri condominiali pregressi, già deliberati ma di futura esigibilità. Si segnala che alla data attuale l'unità immobiliare non è allacciata all'impianto di riscaldamento centralizzato eventualmente presente e a servizio dello stabile (allo stato attuale è priva anche di impianto autonomo funzionante), le utenze a servizio degli spazi comuni si limitano all'illuminazione dell'androne e delle scale. Per quanto desumibile a vista non sembrano essere stati effettuati di recente lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato.

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al 'foglio' 24.

L'area di sedime del fabbricato (evidenziata nell'allegato 10 con cerchio di colore blu), nelle quattro tavole costituenti il Piano, risulta scevra da specifiche prescrizioni vincolistiche. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: La Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04; art. 21, 22, 23 e 36, quater co. quater L.R. 24/98); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI (art. 23 co. 1, art. 36, quater co. 1 ter L.R. 24/98).

L'area in oggetto è indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B genericamente inserita tra le Aree Urbanizzate; nella Tavola C è indicata come appartenente Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano; nella tavola D l'area risulta inclusa tra le Aree Urbanizzate. Nell'allegato 10 si forniscono stralci delle sopra menzionate tavole del P.T.P.R. a documentazione di quanto sopra sintetizzato.

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 26, interno 2, piano 1

Il cespite pignorato consta di un appartamento (costituito da un ingresso/corridoio, due camere, un bagno ed una cucina) facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo e commerciale, con accesso in via Natale Palli 26 (ex via Natale Palli 22B). Lo stabile di forma sostanzialmente rettangolare si eleva per complessivi tre piani abitativi oltre al piano negozi posto al livello stradale, ed è costruito per un lato in aderenza ad altro fabbricato, e per i restanti tre lati presenta affacci liberi, su via Palli, su via Cencelli e su distacco verso altro stabile (particella 196, vedi allegato 2b). Il Condominio, si palesa in carente stato manutentivo. La superficie esterna dello stabile è rifinita ad intonaco e pittura con la presenza di elementi di decoro (architravi superiormente alle finestre del piano nobile, cornici marca davanzale, cornicione modanato in sommità) come documentato dalla foto 3 dell'allegato 5. L'intonaco appare coeso al supporto ma fortemente dilavato (ad eccezione del piano terra). La copertura è del tipo a terrazzo praticabile. L'unità immobiliare, in oggetto è posta al piano primo e distinta dall'interno 2 dell'unica scala condominiale presente. Detto primo livello si mostra comunque alto e distanziato dal piano stradale, in virtù della sottostante presenza di attività commerciali al piano terra, di significativa altezza lorda. La proprietà condominiale presenta accesso esterno a mezzo di ampio portone, con telaio in ferro (con disegno a decori) e tamponatura in vetro, inquadrato in cornice architettonica sormontata da stemma (foto 6). Lo stabile insiste su di un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, posta internamente al perimetro del G.R.A., presenta una densità edilizia medio/alta, con fabbricati che mostrano altezze fortemente differenti a seconda del periodo storico di costruzione (minimo 3, massimo 8 piani). L'area si caratterizza per una buona vocazione commerciale, che si sviluppa principalmente nella vicina via di Tor Pignattara. E' presente in zona un parco pubblico, Parco Giordano Sangalli. Nell'allegato, 5 alle foto 1 e 2 si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Dall'abitazione è possibile raggiungere le linee A e B della metropolitana (e quindi i principali poli cittadini), per mezzo delle linee di autobus pubblici, Urbana U 409 e Notturna N 17 entrambe presenti con più fermate lungo la via di Tor Pignattara. Dette linee conducono alternativamente, a seconda del senso di marcia, a fermate della metropolitana della linea A (Arco di Travertino, Colli Albani), o B (Tiburtina).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 155.000,00

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo 'per punti di merito' con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale metodo è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il successivo calcolo di stima.

La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma, Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario: il valore medio unitario, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'allegato 11b), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'allegato 11a). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati in due fasce. Si ritiene che il Condominio cui appartiene l'immobile, con densità edilizia meno alta della media di zona, con numero di piani abitativi non elevato (3 piani fuori terra oltre al piano terra), si possa far rientrare come ricadente nella categoria delle 'abitazioni civili', come definite dall'OMI, ovvero delle abitazioni di 'prima fascia' come definite dal BIR. Anche l'indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore presenti in zona, ha poi confermato per detti immobili l'appartenenza a dette fasce dei borsini (gli operatori indicavano per il nostro stabile un prezzo al mq tale da rientrare nella forbice fornita dai borsini per le categorie di fasce sopra menzionate).

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha evidenziato per l'abitazione in oggetto l'appartenenza alla sotto-zona Q8. I relativi dati economici forniti, indicano per le abitazioni di 'prima fascia' un valore medio di 2.650,00 €/mq, i dati forniti dal borsino OMI (zona D2, microzona 74) invece, riportano per la categoria 'abitazioni civili' un valore medio di 2.475,00 €/mq. Si prenderà pertanto a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori emersi dai borsini, ovvero 2.562,50 €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito): confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,15 poiché l'immobile risulta essere posto in una via secondaria (e quindi silenziosa e scarsamente trafficata), ma in posizione prossima alla principale via di zona (via di Tor Pignattara) e quindi servito da trasporto pubblico e attività commerciali. Oltre ciò si rileva la presenza in prossimità dell'appartamento curato verde pubblico, Parco Giordano Sangalli, distante solo metri 100; coeff. posizionale intrinseco Kpi 1,10 poiché nei fabbricati privi di ascensore, quale quello in oggetto, il piano primo (se sufficientemente distante dal piano stradale come in questo caso) è quello maggiormente apprezzato dal mercato; coeff. intrinseco o tecnologico Ki 0,925 in quanto l'unità immobiliare

con impianti datati (idraulico), in mediocre stato conservativo (elettrico), o da ultimare (riscaldamento), oltre al degrado generale che si rileva nelle finiture (infissi interni ed esterni, rivestimenti, pitture) necessita di un significativo intervento manutentivo prima di poter essere utilizzata; coeff. produttivo K_e 1,00 il taglio ridotto (maggiormente richiesto dal mercato) e la dotazione di due ampie camere in rapporto alla limitata estensione dell'appartamento, classificherebbero l'immobile come capace di produrre una buona redditività unitaria sul mercato delle locazioni, ciò nonostante lo stato manutentivo mediocre degli spazi comuni, che denotano una cattiva gestione condominiale, annullano i vantaggi derivanti dalla caratteristica prima citata determinando l'adozione di coefficiente produttivo di valore neutro (1,00).

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,170125$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $1,170125 \times 2.562,50 = 2.998,45$ €/mq.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 53,00 mq; valore medio unitario: 2.562,50 €/mq; coefficiente correttivo dell'immobile: 1,170125

- valore di stima dell'immobile = $53,00 \times 2.998,45 = 158.917,85$ €.

Come emerso nel sopralluogo, si sono riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Per tali difformità sanabili come illustrato nella voce 'Regolarità edilizia', si è imputato un minor valore di € 4.000,00 che verrà dovrà essere detratto all'importo di stima così calcolato che si ridurrà pertanto ad € 154.917,85.

Pertanto ricordato che l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, si può affermare che all'immobile oggetto di procedura possa attribuirsi il più probabile valore di 155.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Natale Palli 26, interno 2, piano 1	53,00 mq	2.998,45 €/mq	€ 158.917,85	100,00	€ 155.000,00
Valore di stima:					€ 155.000,00

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 23/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciancitto Carmelita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 1a, 1b
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 2a, 2b, 2c, Piantine catastali e estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - 3a, 3b, Rilievo architettonico e dimensionale
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 4a, 4b
- ✓ N° 1 Foto - 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6, PRG
- ✓ N° 2 Altri allegati - 7a, 7b, Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - 8a, 8b, Docfa
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9, Interrogazioni Agenzia Entrate su contratti locativi
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10, PTPR
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11, Stralcio banca dati quotazioni OMI e BIR
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12, APE
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - 13a, 13b, 13c
- ✓ N° 2 Altri allegati - 14a, 14b, Modulo controllo esperto e perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - 15a, 15b, Notula competenze e ricevute spese

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Natale Palli 26, interno 2, piano 1.
Il cespite pignorato consta di un appartamento (costituito da un ingresso/corridoio, due camere, un bagno ed una cucina) facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo e commerciale, con accesso in via Natale Palli 26 (ex via Natale Palli 22B). Lo stabile di forma sostanzialmente rettangolare si eleva per complessivi tre piani abitativi oltre al piano negozi posto al livello stradale, ed è costruito per un lato in aderenza ad altro fabbricato, e per i restanti tre lati presenta affacci liberi, su via Palli, su via Cencelli e su distacco verso altro stabile (particella 196, vedi allegato 2b). Il Condominio, si palesa in carente stato manutentivo. La superficie esterna dello stabile è rifinita ad intonaco e pittura con la presenza di elementi di decoro (architravi superiormente alle finestre del piano nobile, cornici marca davanzale, cornicione modanato in sommità) come documentato dalla foto 3 dell'allegato 5. L'intonaco appare coeso al supporto ma fortemente dilavato (ad eccezione del piano terra). La copertura è del tipo a terrazzo praticabile. L'unità immobiliare, in oggetto è posta al piano primo e distinta dall'interno 2 dell'unica scala condominiale presente. Detto primo livello si mostra comunque alto e distanziato dal piano stradale, in virtù della sottostante presenza di attività commerciali al piano terra, di significativa altezza lorda. La proprietà condominiale presenta accesso esterno a mezzo di ampio portone, con telaio in ferro (con disegno a decori) e tamponatura in vetro, inquadrato in cornice architettonica sormontata da stemma (foto 6). Lo stabile insiste su di un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, posta internamente al perimetro del G.R.A., presenta una densità edilizia medio/alta, con fabbricati che mostrano altezze fortemente differenti a seconda del periodo storico di costruzione (minimo 3, massimo 8 piani). L'area si caratterizza per una buona vocazione commerciale, che si sviluppa principalmente nella vicina via di Tor Pignattara. E' presente in zona un parco pubblico, Parco Giordano Sangalli. Nell'allegato, 5 alle foto 1 e 2 si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Dall'abitazione è possibile raggiungere le linee A e B della metropolitana (e quindi i principali poli cittadini), per mezzo delle linee di autobus pubblici, Urbana U 409 e Notturna N 17 entrambe presenti con più fermate lungo la via di Tor Pignattara. Dette linee conducono alternativamente, a seconda del senso di marcia, a fermate della metropolitana della linea A (Arco di Travertino, Colli Albani), o B (Tiburtina). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' CONSOLIDATA - 'Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1'. In merito si produce come allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come allegato 6b stralcio della analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In detti allegati l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore rosso.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 531/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Natale Palli 26, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 196, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	53,00 mq
Stato conservativo:	Come evidente dalla documentazione fotografica prodotta (foto 3, 31, 32 allegato 5) il Condominio, tanto nelle porzioni esterne che in quelle comuni interne non si presenta in buono stato manutentivo, mostrando un degrado derivante dall'assenza di interventi di manutenzione ordinaria, sebbene nelle parti strutturali non denoti a vista delle criticità (gli intonaci del prospetto dilavati nella pittura, si palesano ancora aderenti al supporto). Analogamente l'appartamento, si presenta in uno stato manutentivo mediocre, e denota vetustà in molti elementi impiantistici e nelle finiture, come l'assenza di impianto di riscaldamento (linea impostata ma privo di generatore), o nei serramenti interni talvolta privi di mostre (foto 28), ed esterni privi di doppi vetri nelle finestre (talvolta si riscontra la presenza di vetri rotti, foto 27), nel fatiscente impianto elettrico (foto 29 e 30). Analogamente i pavimenti e soprattutto i rivestimenti parietali di bagno (foto 16) e cucina (foto 26), si palesano eseguiti con materiale spurio di differente natura e tipologia.		
Descrizione:	Il cespite pignorato consta di un appartamento (costituito da un ingresso/corridoio, due camere, un bagno ed una cucina) facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo e commerciale, con accesso in via Natale Palli 26 (ex via Natale Palli 22B). Lo stabile di forma sostanzialmente rettangolare si eleva per complessivi tre piani abitativi oltre al piano negozi posto al livello stradale, ed è costruito per un lato in aderenza ad altro fabbricato, e per i restanti tre lati presenta affacci liberi, su via Palli, su via Cencelli e su distacco verso altro stabile (particella 196, vedi allegato 2b). Il Condominio, si palesa in carente stato manutentivo. La superficie esterna dello stabile è rifinita ad intonaco e pittura con la presenza di elementi di decoro (architravi superiormente alle finestre del piano nobile, cornici marca davanale, cornicione modanato in sommità) come documentato dalla foto 3 dell'allegato 5. L'intonaco appare coeso al supporto ma fortemente dilavato (ad eccezione del piano terra). La copertura è del tipo a terrazzo praticabile. L'unità immobiliare, in oggetto è posta al piano primo e distinta dall'interno 2 dell'unica scala condominiale presente. Detto primo livello si mostra comunque alto e distanziato dal piano stradale, in virtù della sottostante presenza di attività commerciali al piano terra, di significativa altezza lorda. La proprietà condominiale presenta accesso esterno a mezzo di ampio portone, con telaio in ferro (con disegno a decori) e tamponatura in vetro, inquadrato in cornice architettonica sormontata da stemma (foto 6). Lo stabile insiste su di un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, posta internamente al perimetro del G.R.A., presenta una densità edilizia medio/alta, con fabbricati che mostrano altezze fortemente differenti a seconda del periodo storico di costruzione (minimo 3, massimo 8 piani). L'area si caratterizza per una buona vocazione commerciale, che si sviluppa principalmente nella vicina via di Tor Pignattara. E' presente in zona un parco pubblico, Parco Giordano Sangalli. Nell'allegato, 5 alle foto 1 e 2 si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Dall'abitazione è possibile raggiungere le linee A e B della metropolitana (e quindi i principali poli cittadini), per mezzo delle linee di autobus pubblici, Urbana U 409 e Notturna N 17 entrambe presenti con più fermate lungo la via di Tor Pignattara. Dette linee conducono alternativamente, a seconda del senso di marcia, a fermate della metropolitana della linea A (Arco di Travertino, Colli Albani), o B (Tiburtina).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		