

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.



## INTEGRAZIONE CTU

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Albanese Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 966/2020 del R.G.E.

promossa da

**UNIONE BANCHE ITALIANE SPA - U.B.I. BANCA SPA**

*Codice fiscale: 03053920165*

*Piazza Vittorio Veneto, 8*

*24122 - Bergamo (BG)*

contro

\*\*\*



## SOMMARIO

Risposta alle note critiche.....	3
Calcolo canone di locazione .....	4
Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
Estratto di mappa catastale foglio 934.....	8
Lotto Unico.....	9
Descrizione.....	9
Planimetria catastale attualita' .....	11
Planimetria rilievo ctu del 23/01/2022 .....	12
Documentazione fotografica stato dei luoghi .....	13
Fotografie stato conservativo e manutentivo.....	18
Titolarità .....	20
Confini.....	20
Consistenza .....	20
Dati Catastali .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Stato di occupazione .....	21
Stato conservativo.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	27
Stima.....	28
Lotto UNICO.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto UNICO .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 966/2020 del R.G.E.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33



## RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE

---

In ottemperanza a quanto stabilito all'udienza del **12.10.2022** dall'Ill.mo G.E.I. Dott. Raffaele RUSSO, lo scrivente CTU, ricevute le note critiche al proprio elaborato peritale a firma dell'Avv. Enrico Mancini, procuratore del debitore esecutato, dopo aver compiuto un ulteriore accesso esterno informale in data **22.11.2022** al fine di eseguire una ricognizione ulteriore, circa la qualità del contorno in riferimento all'immobile oggetto di perizia, risponde alle affermazioni di parte come segue:

Si rappresenta in primo luogo, che il metodo di stima "per punti di merito" per sua natura, considerando varie caratteristiche estrinseche, intrinseche, produttive e conservative, inglobando pertanto più caratteristiche insieme, fa sì che il coefficiente "&" scelto, non scaturisca altro che dall'analisi di ogni caratteristica e pertanto, così come nel caso di specie, viene già ricompreso tutto quanto già messo in evidenza nelle note critiche di parte, pertanto lo scrivente ne ha già tenuto conto nell'individuazione del coefficiente "&".

Peraltro si rappresenta che le affermazioni in merito alla qualità del contorno "*piuttosto degradato*" e la disponibilità di verde "*non vi sono aree verdi disponibili*" non corrispondono a quanto accertato dallo scrivente, basti pensare che all'attualità al piano terra del medesimo edificio dell'immobile de quo, ha aperto una nuovissima attività ristorante/pizzeria che si va ad aggiungere alle molte presenti nel quartiere e di recente apertura, segno che l'intorno è in via di riqualificazione ed inoltre si fa presente che a pochissima distanza dall'immobile e' presente il Parco di Villa De Santis, il Parco Sangalli (lungo acquedotto Alessandrino) e il Parco Archeologico di Centocelle.

In merito alla stima pertanto, si conferma tutto quanto già narrato nelle pagine che seguono, tenuto conto peraltro, che lo scrivente, in data **28.11.2022** ha eseguito una ricerca di mercato attraverso il **portale Stimatrix**, acquisendo atti di compravendita reali di immobili compravenduti negli ultimi 6 mesi con caratteristiche simili all'immobile in oggetto (rendita, consistenza, ecc...) e nelle immediate vicinanze. (Cfr Allegato N. **17** - Atti compravendita comparativi)

Dall'analisi di mercato svolta, si può confermare tranquillamente che il prezzo stimato dallo scrivente CTU è sostanzialmente in linea con i prezzi medi di mercato della zona per immobili simili compravenduti, tenuto ovviamente conto delle caratteristiche peculiari di ciascun immobile.

In merito al **contratto di locazione** ultranovennale relativo all'immobile de quo, si rappresenta **che il CTU ne aveva già acquisito copia attraverso le ispezioni ipotecarie eseguite** e ad avviso dello scrivente, il canone di affitto concordato in esso **stabilito pari a 200€/mese**, è da **ritenersi totalmente fuori mercato**, come sarà meglio evidenziato nel proseguito.



## CALCOLO CANONE LOCATIVO

Per quanto attiene alla determinazione del canone di affitto mensile dell'immobile de quo, nel caso specifico, lo scrivente dopo aver condotto opportune indagini di mercato con operatori ed agenzie immobiliari della zona interessata, ha reperito dalla **propria banca dati**, i **valori locativi dei listini Ufficiali della Borsa Immobiliare di Roma (B.I.R.)** e O.M.I.

Pertanto, viene fatta la media matematica tra i valori minimi e massimi locativi desunti dai listini Ufficiali della Borsa Immobiliare di Roma (B.I.R.) nel periodo di riferimento anni 2020-2022, prelevati direttamente dalla **personale banca dati, dello scrivente CTU** e lo stesso procedimento per quelli desunti dai listini O.M.I.

Tutti i listini BIR e OMI utilizzati vengono allegati alla presente relazione peritale (Cfr. All. N°18 alla CTU), al fine di avere un riscontro oggettivo dei dati dei valori locativi ivi inseriti.

Ora, tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile di cui trattasi, consistente in appartamento posto al piano 2°, precedentemente calcolata e pari a (59,30mq), moltiplicandola per il valore locativo medio (BIR e OMNI) per abitazioni di II° fascia, precedentemente calcolato, è possibile calcolare il canone mensile medio netto per ogni anno preso in considerazione, nello specifico dal 2020 ad oggi, il tutto è riportato in maniera analitica e dettagliata nel seguenti prospetti.

RIF.	ANNO	B.I.R.	O.M.I.			VALORE MEDIO OMI E BIR
		Valore €/mq. mese	Valore min €/mq. mese	Valore max €/mq. mese	Valore medio €/mq. mese	Valore €/mq. mese
1	2020	6,50	7,30	10,80	9,05	7,775
2	2021	7,00	7,50	11,00	9,25	8,125
3	2022	7,00	7,80	11,00	9,40	8,200

Si passa ora al calcolo del canone locativo medio in riferimento al periodo in oggetto, tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile de quo:

RIF.	ANNO	Valore medio OMI e BIR €/mq. mese	Superficie Commerciale (mq)	CANONE LOCATIVO MENSILE MEDIO(€)	"&"	CANONE LOCATIVO MENSILE STIMATO (€)
1	2020	7,775	59,30	€ 461,05	0,77	€ 355,01
2	2021	8,125	59,30	€ 481,81	0,77	€ 371,00
3	2022	8,200	59,30	€ 486,26	0,77	€ 374,42

E' evidente come il canone pattuito ed oggetto di contratto di affitto ultrannovennale, stabilito in **200,00 €/mese** è da ritenersi sostanzialmente fuori mercato, infatti anche considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ("&"=0,77), il canone stabilito di € 200,00, ad ogni modo, risulta **inferiore** di circa il **45%** rispetto a quello stimato dallo scrivente CTU.



## INCARICO

In data **16/08/2021**, il sottoscritto Geom. Albanese Vincenzo, con studio in Via Beniamino Costantini, 23 - 00177 - Roma (RM), email [studiotecnicoalbanese@fastwebnet.it](mailto:studiotecnicoalbanese@fastwebnet.it); [studioalbanese51@libero.it](mailto:studioalbanese51@libero.it), PEC [vincenzo.albanese@geopec.it](mailto:vincenzo.albanese@geopec.it), Tel. 06 959 470 30, Fax 06 959 470 30, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **23/09/2021** 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, piano 2, int. 6

## DESCRIZIONE

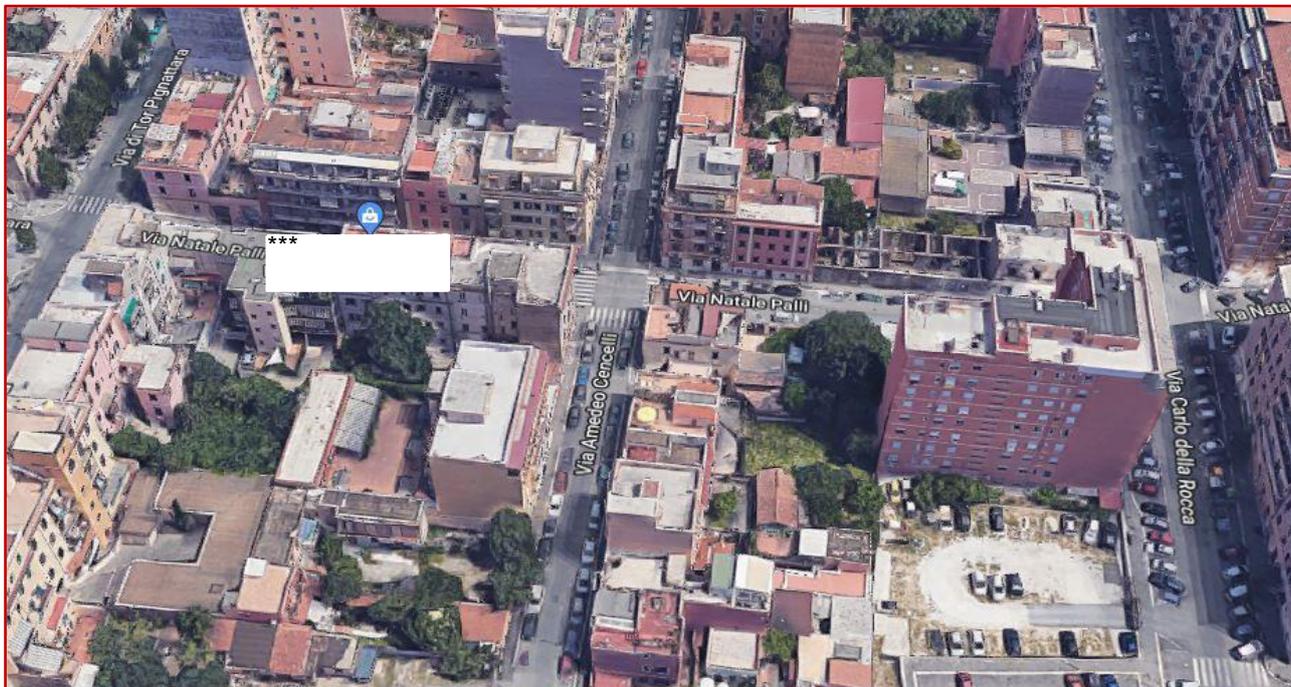
L'immobile oggetto della presente procedura, è sito nel Comune di Roma all'interno della palazzina ubicata in Via Natale Palli, n. 26 nel quartiere storico di Torpignattara, ricadente nella zona urbanistica 6A del Municipio Roma V di Roma Capitale che si estende sui quartieri Q. VI Tiburtino e Q. VII Prenestino-Labicano.



I confini della zona urbanistica racchiudono tutta l'area del Pigneto, nei limiti della ferrovia Roma-Sulmona-Pescara a nord, quindi via di Portonaccio, via di Acqua Bullicante, via Teano, via Cori, via Norma, via Terracina, via Minturno, via Labico, via PolICASTRO e di nuovo via di Acqua Bullicante a est, via Casilina a sud, quindi il tratto della FL4 fino al ponte sul viale dello Scalo San Lorenzo a ricongiungersi con la ferrovia Roma-Sulmona-Pescara. La zona confina:  
a nord con le zone urbanistiche 3Y Verano e 5A Casal Bertone  
a est con le zone urbanistiche 6D Gordiani e 6B Casilino  
a sud con la zona urbanistica 6C Quadraro  
a ovest con le zone urbanistiche 9B Tuscolano Sud e 9A Tuscolano Nord



I confini storici di Torpignattara, invece, si estendono a cavallo della via Casilina anche sul quartiere Q. VIII Tuscolano (zona urbanistica 6C Quadraro), da via Policastro e via Labico a nord fino a viale dell'Acquedotto Alessandrino a sud; da viale Filarete a ovest, fino a via dei Gordiani a est, nella zona urbanistica 6B Casilino. Storicamente l'area risulta composta da 3 microaree: **Tor Pignattara**, **La Marranella** (antica Borgata della Marranella e Borgata Galliano) e **Villa Certosa**.



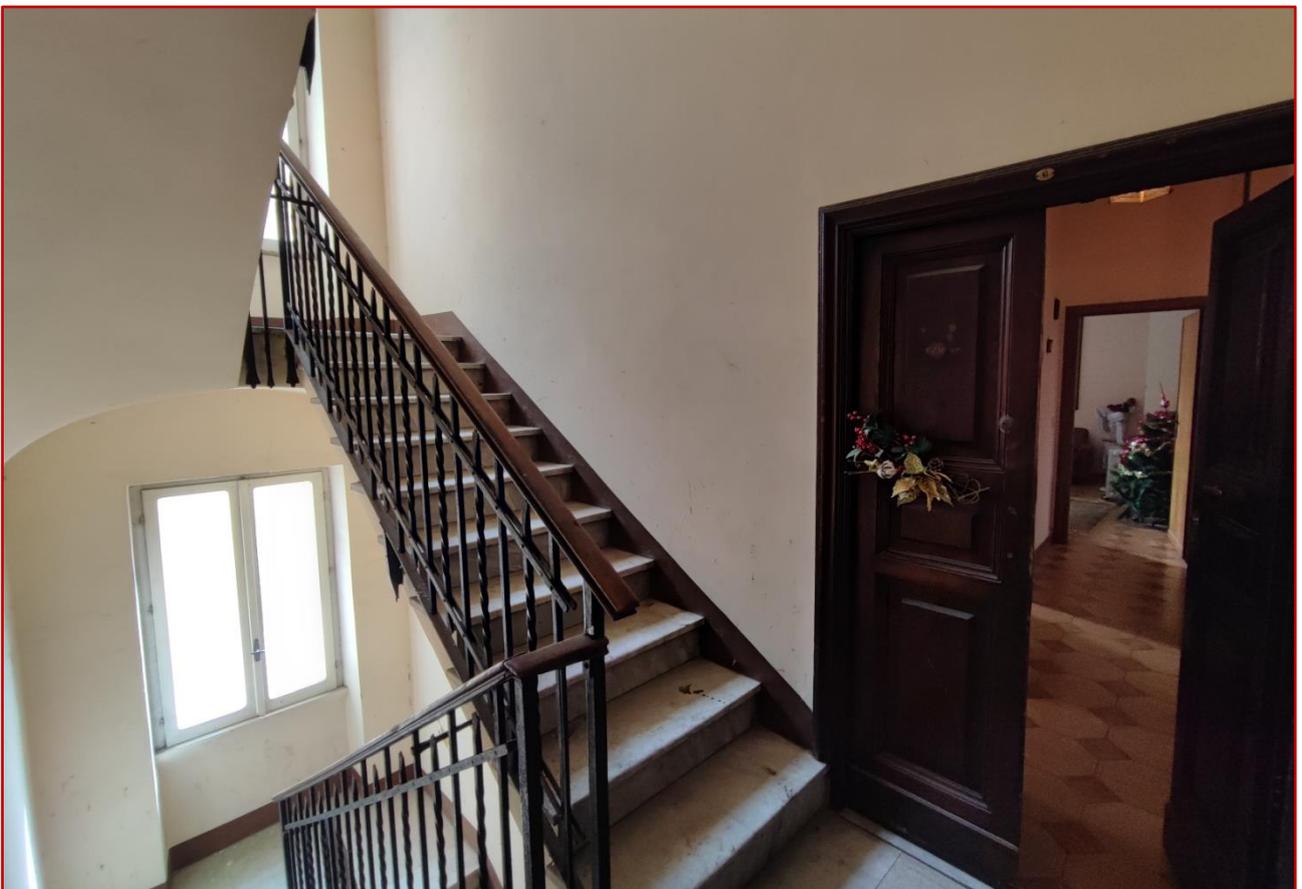
Il fabbricato esternamente si trova in discrete condizioni, necessiterebbe tuttavia di una ristrutturazione delle facciate che presentano segni di distacco/icoerenza degli intonaci e della tinteggiatura. L'edificio è chiaramente un'architettura tipica dei tessuti di espansione del primo novecento con una zoccolatura in pietra e cornici dei vani di accesso ai piani inferiori della stessa tipologia, piano terra in bugnato con marcapiani e angolari in evidenza.

Il resto della facciata è intonacato e gli infissi presentano chiusure esterne del tipo "persiane" di color verde; nel complesso l'architettura è abbastanza signorile rispetto al contesto almeno per quanto attiene alla conformazione del piano terra.

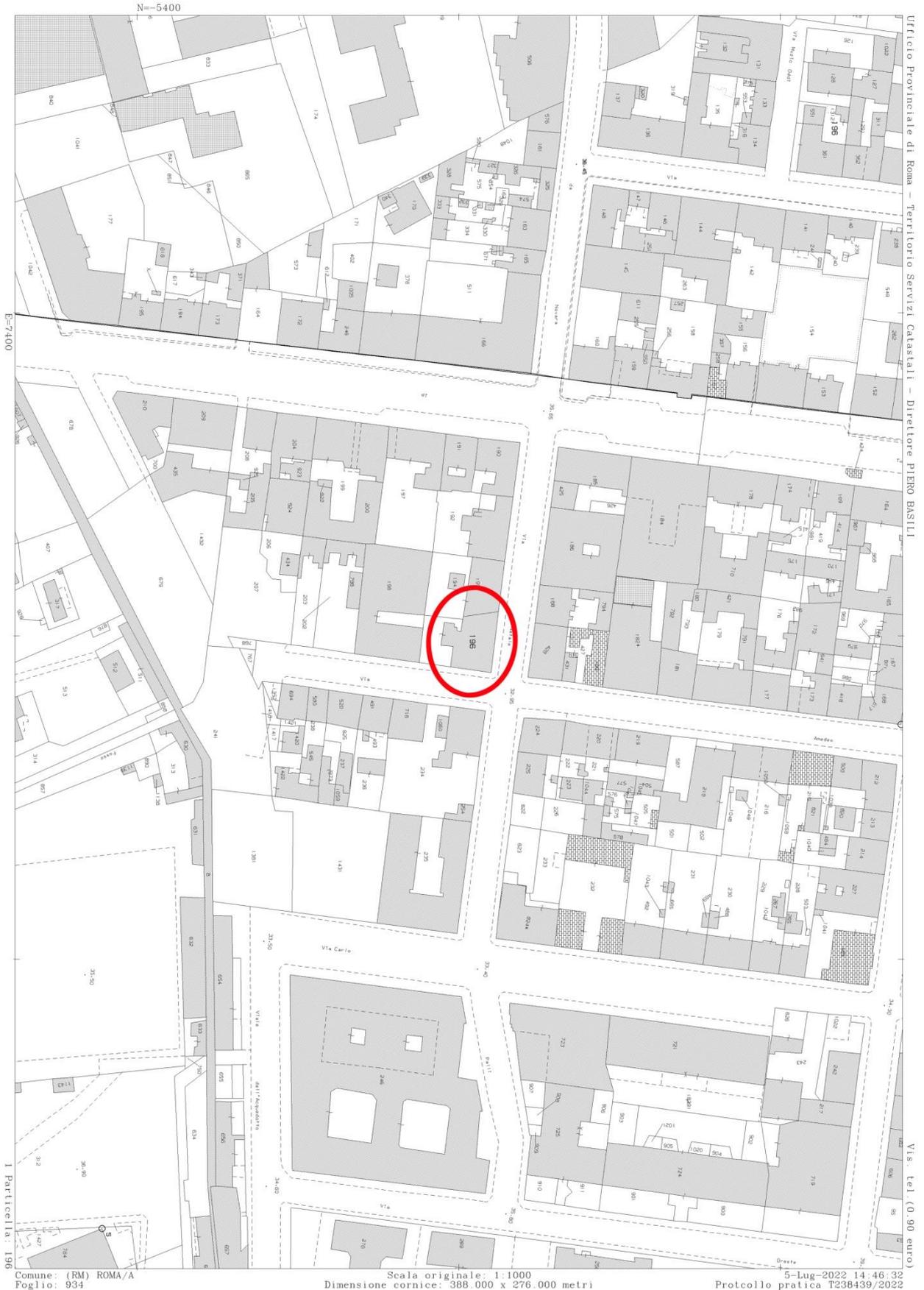
All'immobile oggetto di procedura si accede dal civico n. 26 della Via Natale Palli:



L'ingresso avviene dal civico n. 26, l'immobile è privo di ascensore interno e le finiture interne sono ordinarie e di alcun pregio con scale in pietra con corrimano in legno e ringhiere realizzate in ferro battuto e pareti tinteggiate.



# ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 934



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore PIERO BASILLI

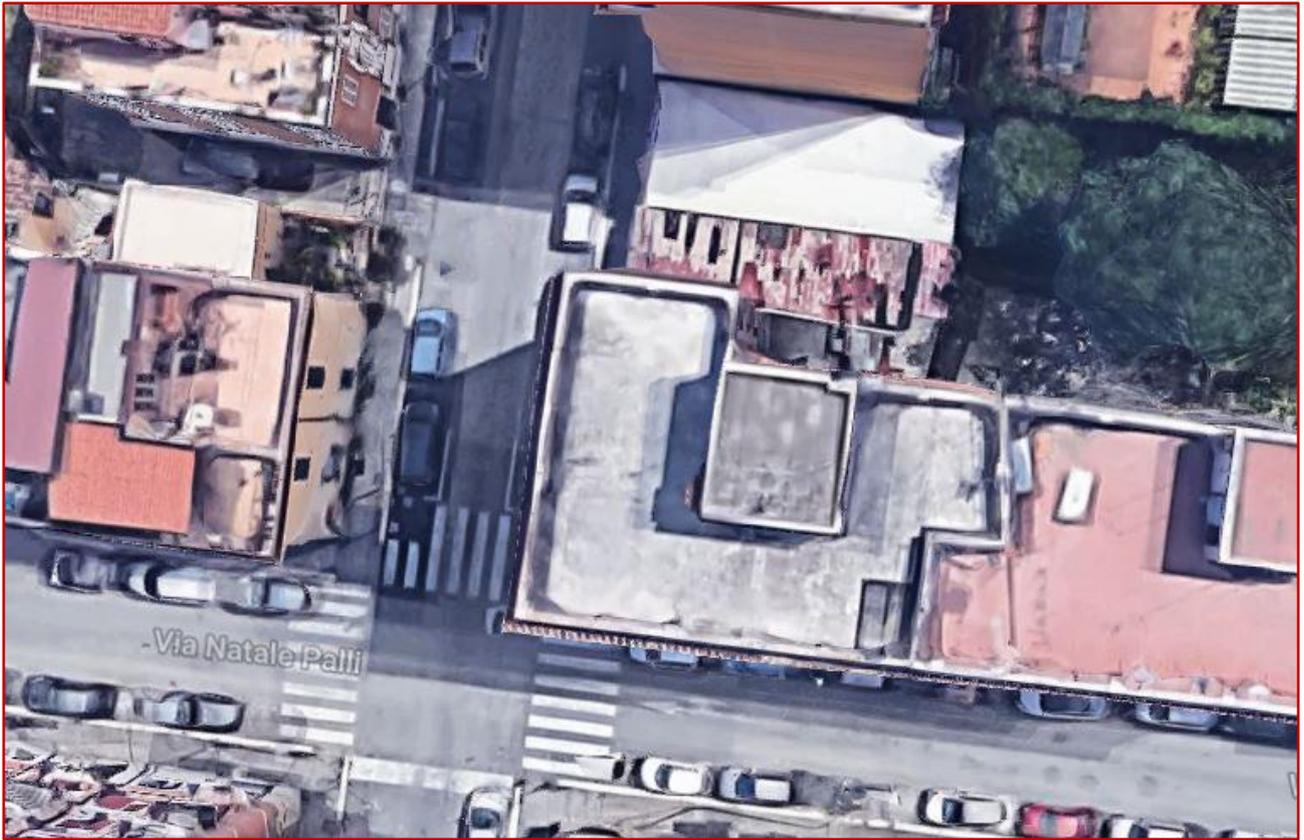
Comune: (RM) ROMA/A  
Foglio: 934

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

5-Lug-2022 14:46:32  
Protocollo pratica T238439/2022

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30



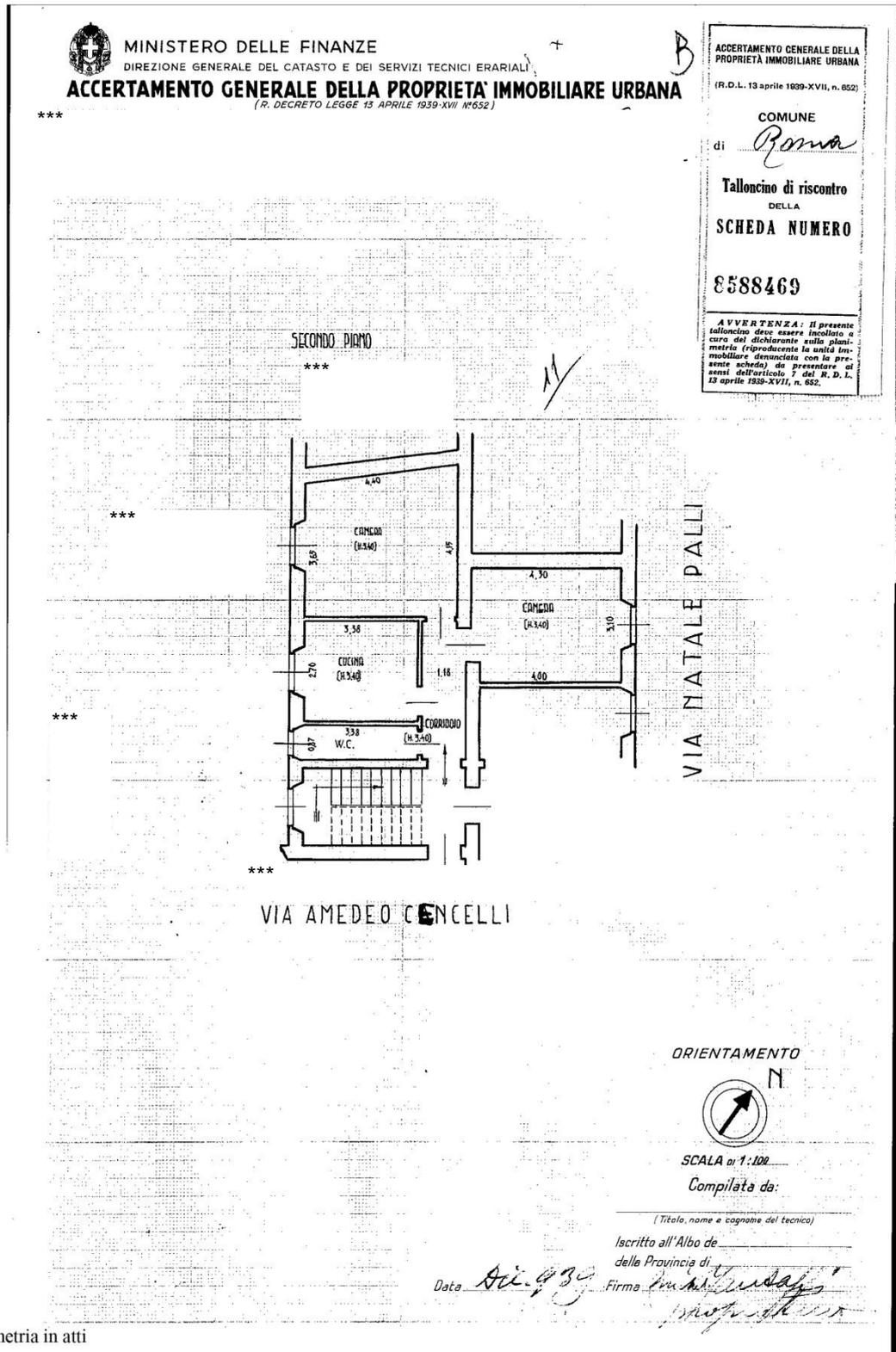


Sovrapposizione grafica elaborato catastale e visione satellitare per individuazione immobile de quo.



# PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALITA'

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 18/11/2021 - n. T139997 - Richiedente \*\*\*

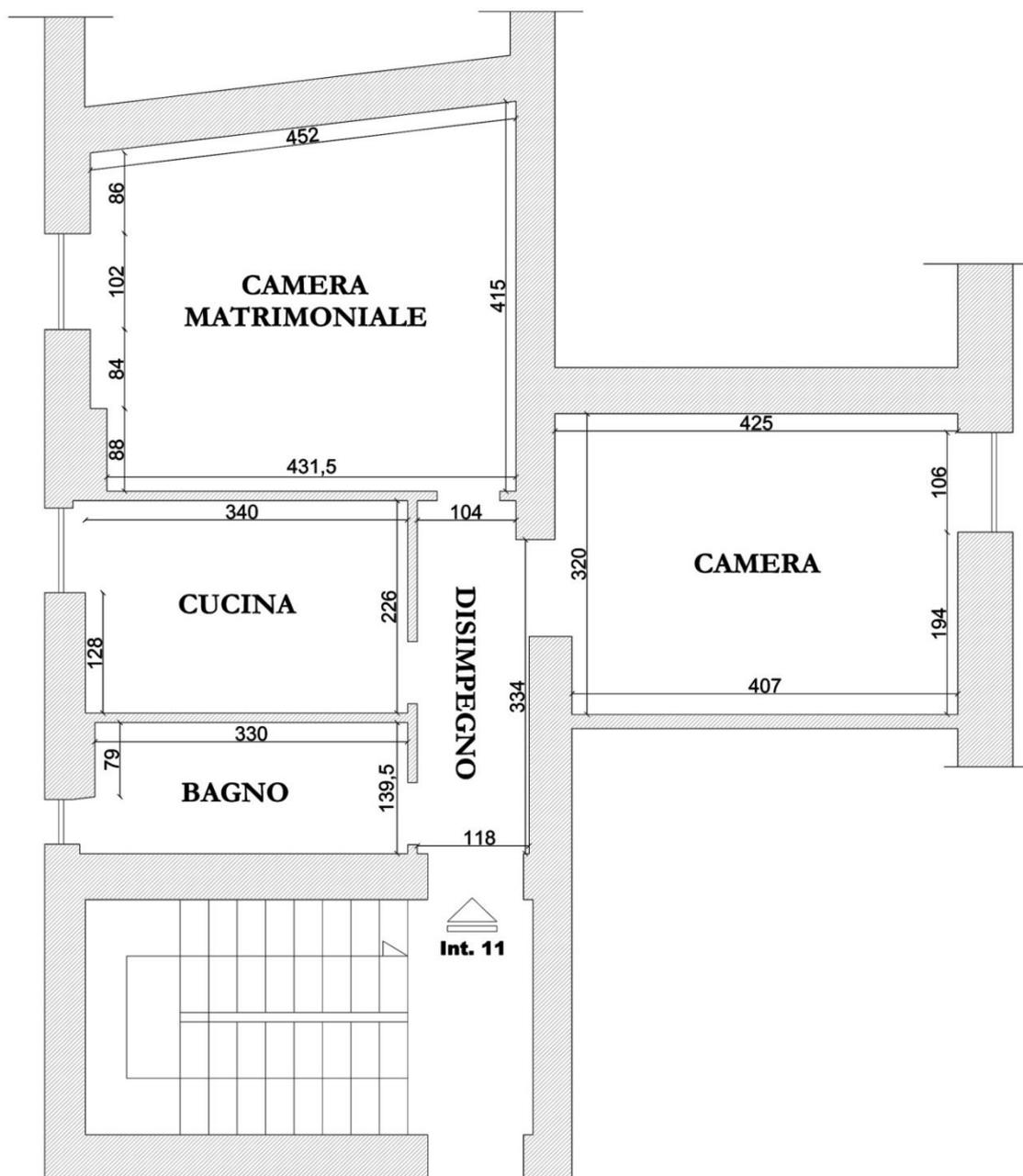


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 934 - Particella: 196 - Subalterno: 11 >  
 VIA NATALE PALLI n. 22A piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 18/11/2021 - n. T139997 - Richiedente: \*\*\*

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X377) - Formato stampa formato: (252x377)



**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, tuttavia occorrerà produrre DOCFA per variazione di toponomastica in quanto l'immobile è censito al civico n. 22/A di Via Natale Palli, piano 2, in luogo dell'intestazione corretta, così come rilevato dal CTU in sede di sopralluogo:

**"Via Natale Palli n. 26 piano 2 Int. 6"**

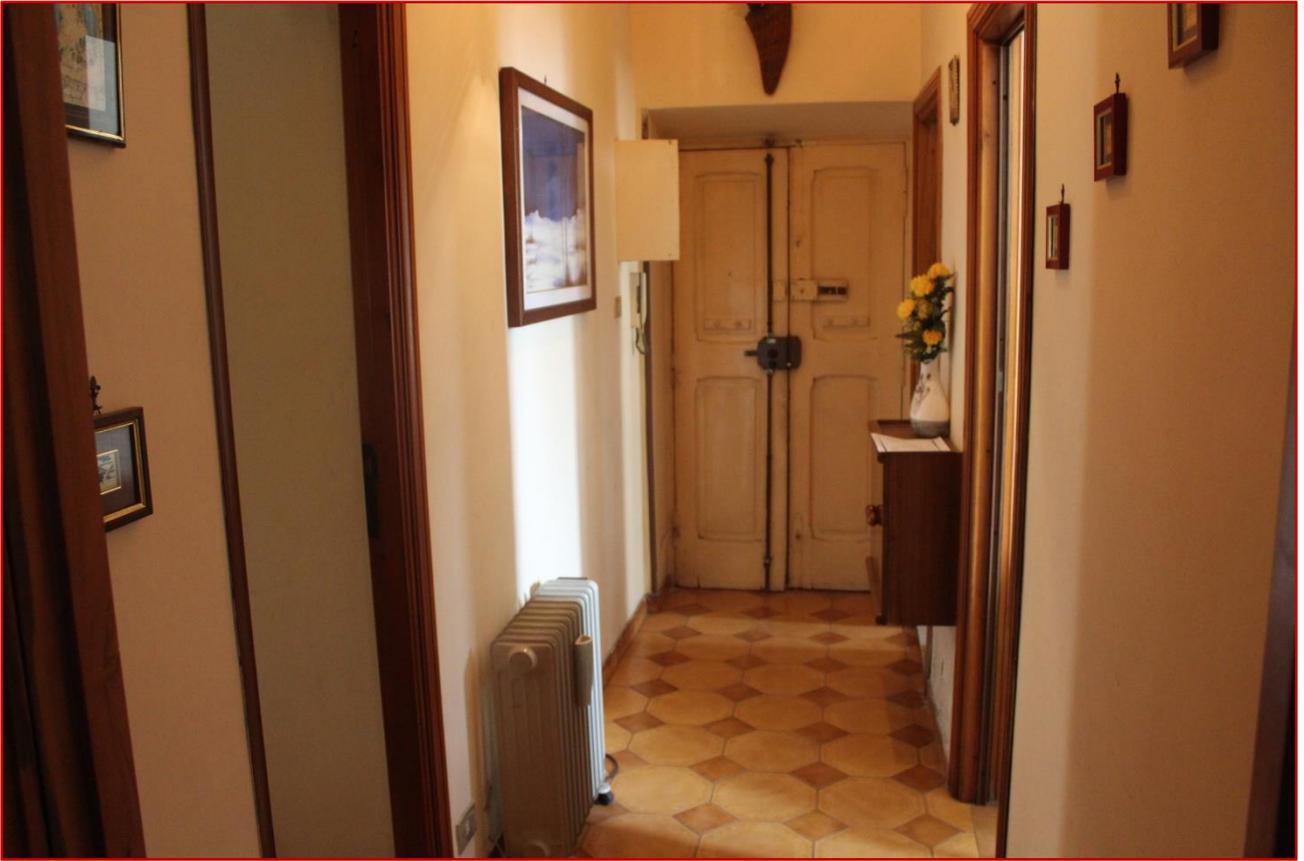
Il DOCFA per variazione di toponomastica non ha costi di istruttoria, ma occorrerà ad ogni modo considerarsi le spese tecniche relative alla redazione e la presentazione della pratica da parte di un professionista abilitato, il compenso ritenuto congruo per le prestazioni professionali sopra menzionate è pari a **euro 500,00** oneri fiscali e previdenziali compresi.

**TOTALE ONERI PER LE DIFFORMITA' :**

**€ 500,00**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI











FOTOGRAFIE STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO





## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, apparteneva al seguente esecutato:

- \*\*\*  
\*\*\*

L'immobile all'attualità, a seguito di **Atto di Compravendita** del **16.02.2022** rep. **4234** a rogito Notaio **Arnaldo PARISELLA**, risulta di proprietà di:

\*\*\*

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

- \*\*\* **(Proprietà 1/1)**

## CONFINI

---

L'immobile confina con:

- Nord Ovest Proprietà Altra U.I.
- Nord Est distacco su Via Natale Palli
- Sud Est distacco su Via Amedeo Cencelli
- Sud Ovest proprietà Altra U.I.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	59,30 mq	1,00	59,30 mq	3,10 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,30 mq</b>		

I beni **non sono** comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	934	196	11	4	A4	2	3,5 vani	59 mq	433,82 €	2°	



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal ----- al 06/06/1974	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Cl.2, Categoria A4 Cons. 3,5 vani Rendita L. 1.435 Piano 2
Dal 06/06/1974 al 26/02/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Cl.2, Categoria A4 Cons. 3,5 vani Rendita L. 1.435 Piano 2
Dal 26/02/1998 al 10/09/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Cl.2, Categoria A4 Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano 2
Dal 10/09/1998 al 08/02/2017		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Cl.2, Categoria A4 Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano 2
Dal 08/02/2017 al 16/02/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Cl.2, Categoria A4 Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano 2
Dal 16/02/2022 all'Attualità		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Cl.2, Categoria A4 Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano 2

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità della \*\*\* in persona dell'Amm. Unico Dott\*\*\*  
\*\*\* in virtù di Atto di Locazione Abitativa Utranovenale.

## STATO CONSERVATIVO

Si rappresenta che l'immobile è risultato essere in scarse condizioni di conservazione e necessiterebbe di interventi urgenti di manutenzione per quanto attiene gli impianti tecnologici e sono presenti evidenti segni di degrado, dovuti ad infiltrazioni, sono presenti infatti tracce di muffe ed efflorescenze di varia natura e portata in bagno e cucina.

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni per quanto attiene ai rivestimenti del bagno di finitura ordinaria e datata, lo stesso dicasi per tutta la pavimentazione dell'immobile.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal ----- al 06/06/1974	***	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 06/06/1974 al 26/02/1998	***  )  ***	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	
		Notaio: <b>Marasco</b>	06/06/1974	483653	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>	<b>Numero</b>
		<b>Roma 1</b>	10/06/1974	5734	M86
Dal 26/02/1998 al 10/09/1998	***	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	
		Notaio: <b>Bellelli Elvira</b>	26/02/1998	36167	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Roma 1</b>	28/02/1998	10312	7344
Dal 10/09/1998 al 08/02/2017		<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Rogante</b>	<b>Repertorio</b>	
		Notaio: <b>Roberto Labate</b>	10/09/1998	178179	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Roma</b>	28/09/1998	38676	57489
Dal 08/02/2017 al 16/02/2022		<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Notaio: <b>Arnaldo Parisella</b>	08/02/2017	419	313
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Roma</b>	13/02/2017	16554	10929



Dal <b>16/02/2022</b> all' <b>Attualità</b>	***	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Notaio: <b>Arnaldo Parisella</b>	16/02/2022	4234	3112
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Roma</b>	16/03/2022	32292	22607

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari di Roma, in data **01/04/2022** e **07/07/2022**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni contro**

- **Ipoteca Volontaria** del **13/02/2017**  
Reg. gen. **16593** - Reg. part. **3159**  
derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. n. 420/314**  
a rogito **Notaio Arnaldo PARISELLA** del **08/02/2017**  
- **A favore** di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.**  
sede Via Don Battistoni 4, 60035 - Jesi (AN)  
C.F. 00078240421  
- **Contro** \*\*\*

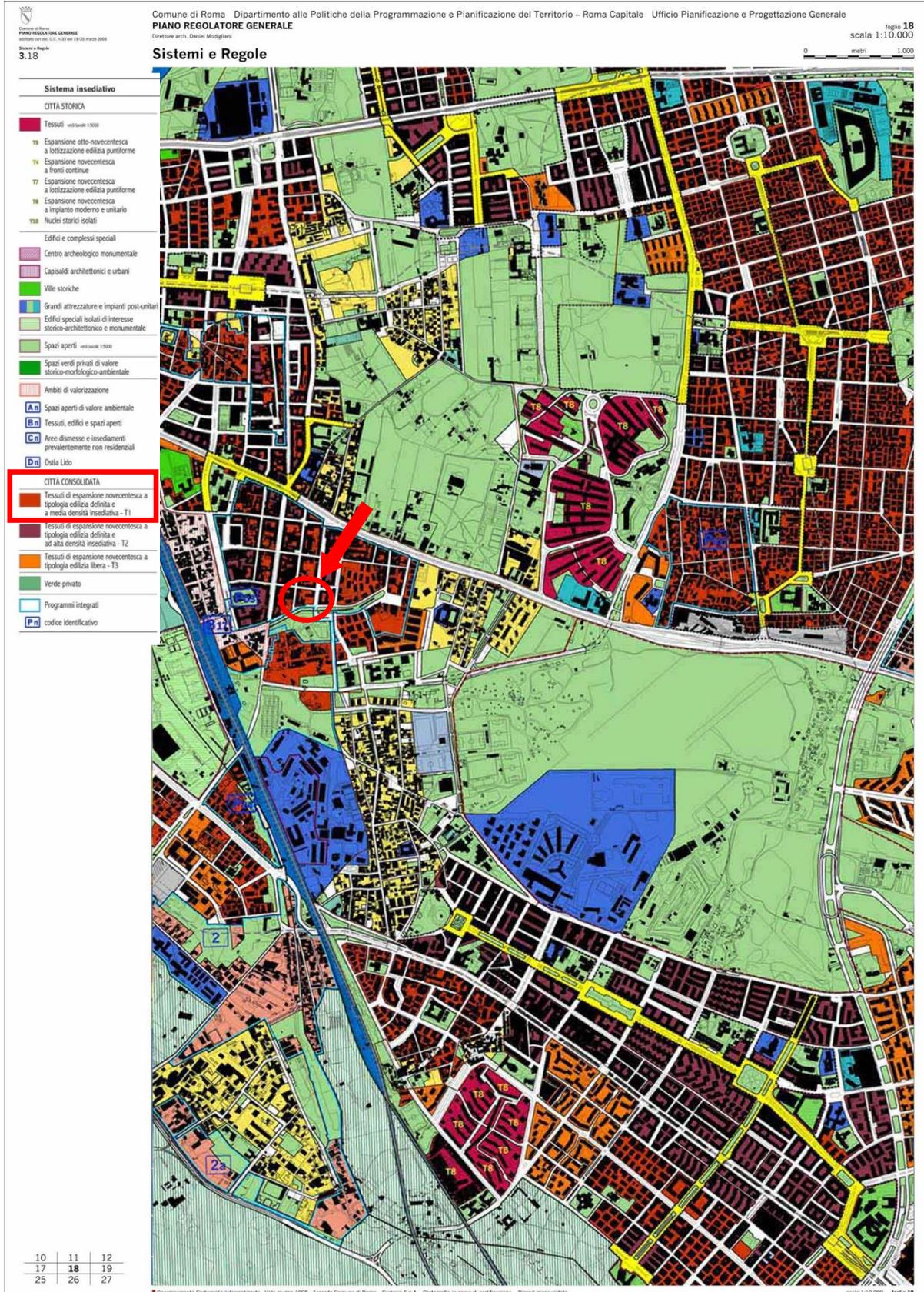
### **Trascrizioni contro**

- **Pignoramento** trascritto a Roma il **26/10/2020**  
Reg. gen. **106318** - Reg. part. **73149**  
in forza di **Verbale di Pignoramento n. 22084**  
emesso dal **Tribunale Civile di Roma** il **24/09/2020**  
- **A favore** di **UNIONE BANCHE ITALIANE SPA - U.B.I. BANCA SPA**  
Codice fiscale: 03053920165  
Piazza Vittorio Veneto, 8  
24122 - Bergamo (BG)  
- \*\*\*
- **Locazione Ultrannuale** trascritta a Roma il **06/04/2020**  
Reg. gen. **35831** - Reg. part. **25466**  
derivante da **Atto di locazione immobile ad uso abitativo**  
Reg. gen. **2616** - Reg. part. **1947**  
a rogito **Notaio Arnaldo PARISELLA** del **03/04/2020**  
- **A favore** di \*\*\*



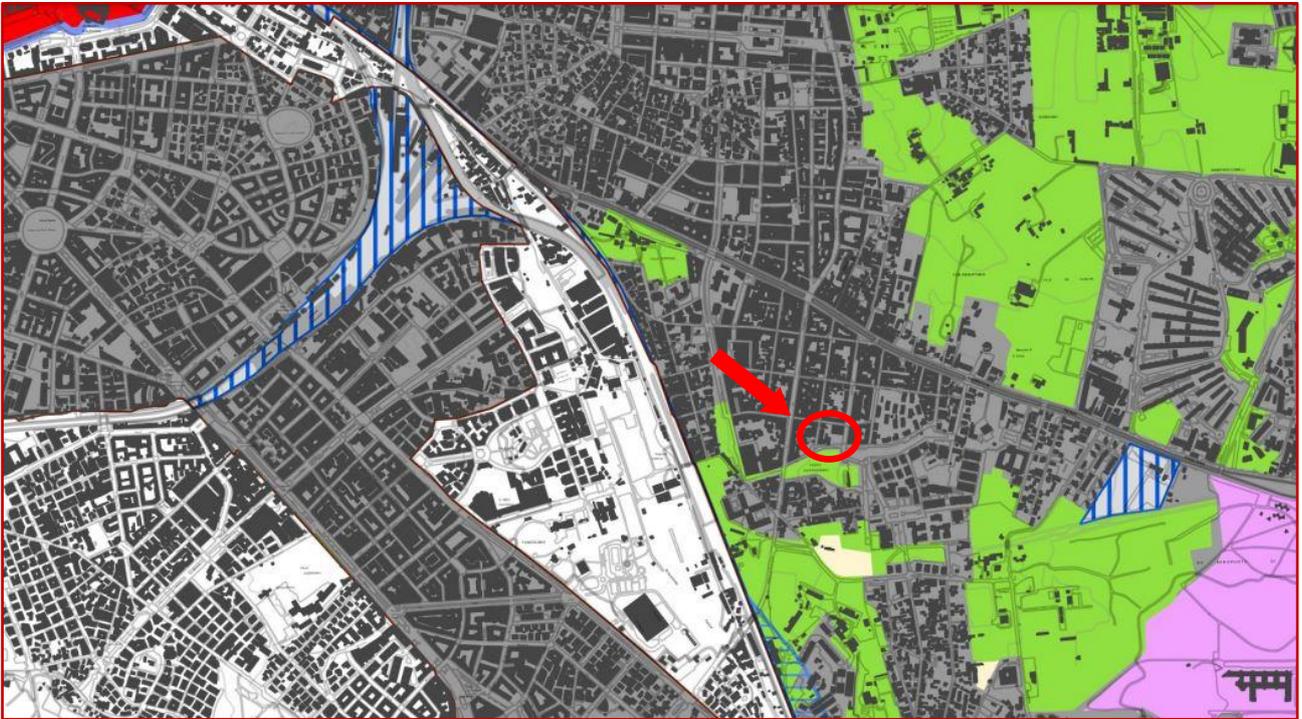
# NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel foglio 10 di P.R.G. approvato con Delibera Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 nella tavola 3.18 Sistemi e Regole scala 1:10000 nel sistema insediativo della "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1" - Ambiti per i Programmi integrati



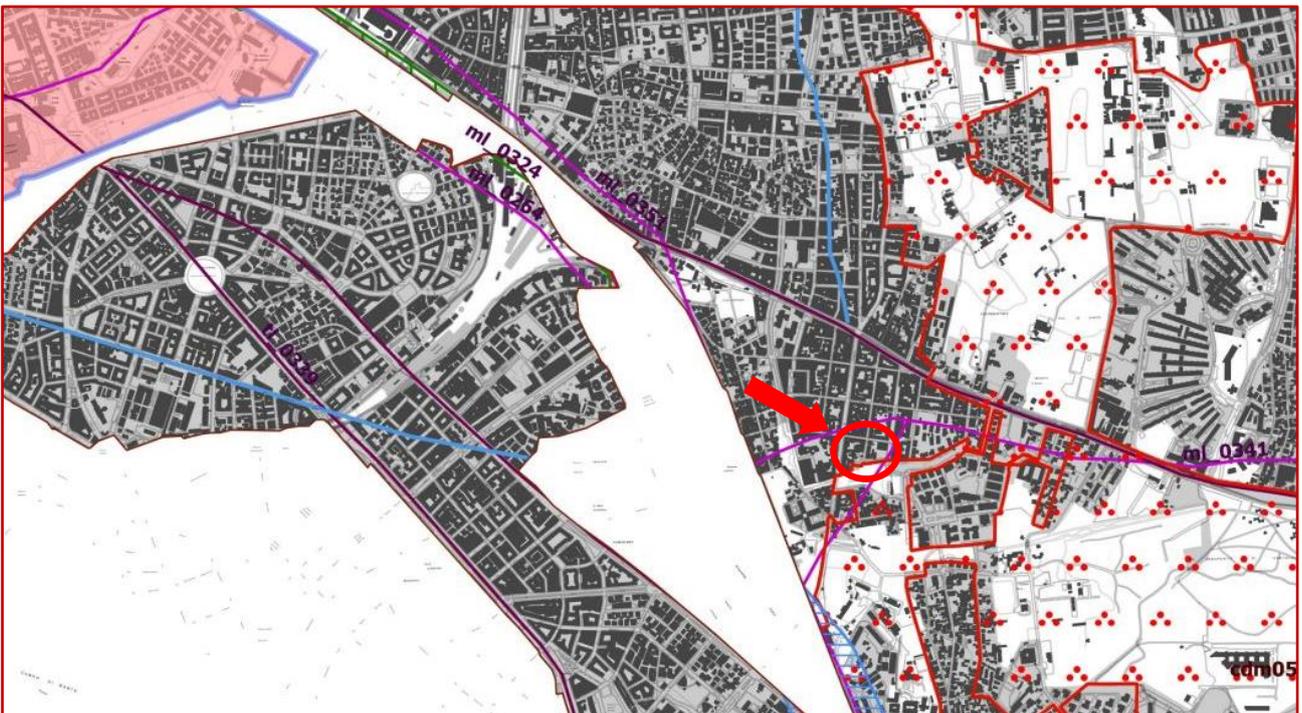
In ultimo, per quanto attiene al **P.T.P.R.** (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, non sono presenti vincoli né dichiarativi né ricognitivi e l'immobile ricade in:

**Tavola A** del P.T.P.R.



**Paesaggio degli insediamenti urbani**

**Tavola B** del P.T.P.R.



**Aree urbanizzate del PTPR - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano**



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Lo scrivente CTU, accertato quanto segue in merito all'immobile de quo:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato costruito nella prima metà del '900 e comunque in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Lo scrivente CTU, in data **01/04/2022**, in seguito a richiesta specifica tramite mail alla Referente CTU dell'Ufficio Condonio Edilizio di Roma Capitale e sua tempestiva risposta, ha accertato che per l'immobile in oggetto **non sussiste alcuna domanda di Condonio Edilizio**.

In seguito lo scrivente, in data **30.03.2022** con prot. **QI 53084**, ha presentato tramite il SIPRE di Roma Capitale, regolare "Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi al fine di visionare e/o acquisire **copia certificato di Agibilità**".

Ad oggi, il documento richiesto non è stato ancora inviato, la domanda risulta ancora in lavorazione, sarà cura dello scrivente CTU depositarlo anche oltre il deposito della relazione peritale.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- **Esiste il certificato energetico dell'immobile - APE -** redatto dall'Arch. Federico Malandrucchio, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di Roma e Conservatori della Provincia di Frosinone in data 22.12.2021 con **prot. 5809121000565161**.



## STIMA

Per quanto attiene alla determinazione dell'attuale valore commerciale dei beni pignorati, nel caso specifico, lo scrivente dopo aver condotto opportune indagini di mercato con operatori ed agenzie immobiliari della zona interessata, e soprattutto dopo aver visionato i valori immobiliari della zona de quo, dell'Osservatorio dei prezzi immobiliare dell'agenzia del territorio, ha proceduto con le seguenti modalità:

### A - OGGETTO DI STIMA E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Scopo della presente relazione è la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, a tale proposito si è vagliata la possibilità di far ricorso a più procedimenti di stima, confacenti alla peculiarità dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di testare nel modo più ampio possibile i risultati da conseguire. Dopo attenta riflessione è stato scelto il procedimento, ad avviso dello scrivente, maggiormente significativo in relazione alla specifica condizione del mercato edilizio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima. Nella determinazione del più probabile valore di mercato, si è fatto ricorso alla stima a "Punti di merito".

### B - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione attraverso un particolare modello di procedimento comparativo diretto, riconducibile ad una analisi di tipo multicriteriale in grado di cogliere le peculiarità e i difetti dell'immobile di cui trattasi, rispetto ad edifici presenti nel tessuto urbano al contorno, aventi caratteristiche ordinarie sotto il profilo estrinseco ed intrinseco con riferimento anche alla consistenza.

Tale procedimento consiste nel attribuire, al più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima ( $V_m$ ) - ottenuto attraverso la comparazione con beni ordinariamente presenti sul mercato - un coefficiente ( $\&$ ) maggiore o minore dell'unità in considerazione del maggiore o minore apprezzamento conseguente alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal fabbricato in questione, rispetto a quelle possedute dai fabbricati ordinari presi quale parametro di riferimento.

Ne consegue, pertanto, come il più probabile valore di mercato ( $V_{pm}$ ) del bene di cui trattasi, possa essere così determinato:

$$V_{pm} = \& \times V_m$$

In particolare vengono analizzate le caratteristiche costitutive del bene oggetto di stima, Estrinseche, intrinseche, posizionali e produttive e tecnologiche, da cui dipende il valore del bene Ordinario.

A tali caratteristiche risultano associati una serie di coefficienti < Punti di merito > che ne descrivono l'importanza secondo lo schema di seguito riportato:

### PUNTI DI MERITO RELATIVI AI FABBRICATI

#### Caratteristiche Estrinseche Posizionali:

Accessibilità  
Servizi  
Inquinamento  
Disponibilità Verde  
Qualità al Contorno

#### Caratteristiche Intrinseche Posizionali:

Orientamento  
Soleggiamento e Luminosità  
Panoramicità

#### Caratteristiche Tecnologiche:

Finiture  
Impianti  
Decorazione e Ornato  
Stato di degrado fisico e di  
obsolescenza economica

#### Caratteristiche Produttive:

Oneri Manutentivi  
Susceptività di vendita  
Susceptività di Locazione



Tali punti di merito si riferiscono in generale a tutti i fabbricati e vengono presi in considerazione attribuendo un determinato valore in riferimento a beni simili a quello oggetto di stima, ma caratterizzati da ordinarietà nelle finiture, nella peculiarità di utilizzo e consistenza.

Lo scrivente CTU, pertanto, attraverso l'analisi delle caratteristiche dell'immobile può apportare le opportune riduzioni e maggiorazioni in merito a detti punti attribuendo un valore maggiore o minore a 1,00 considerato valore medio rispetto agli immobili della zona. Come già accennato in precedenza, gli immobili presi come comparazione sono simili per ubicazione, dimensioni, qualità edilizia e caratteristiche costruttive. Moltiplicati fra loro detti valori, è possibile ottenere il Coefficiente "&" di deprezzamento o valorizzazione del valore riguardante il bene oggetto di stima.

Nella tabella di seguito sono riportati i punti di merito o demerito attribuiti alle caratteristiche delle unità immobiliari de quo:

CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO					
DESCRIZIONE IMMOBILI	ESTRINSECHE	INTRINSECHE	PRODUTTIVE	TECNOLOGICHE	VALORE &
APPARTAMENTO PIANO 2	0,98	0,98	1,02	0,79	0,77

A questo punto non resta che calcolare il valore di mercato degli immobili pignorati basandosi sui dati reperiti presso operatori immobiliari del settore (O.M.I.):

### OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.)

Le valutazioni O.M.I., derivanti dalla banca quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riguardano il mercato delle locazioni, non costituiscono l'espressione di una indagine diretta sul territorio, bensì sono ricavate da elaborazioni analitiche e precisamente attraverso l'applicazione di determinati coefficienti o saggi di capitalizzazioni ai valori di compravendita immobiliari rilevabili nelle diverse zone omogenee.

**Ministero dell'Economia e delle Finanze**

**agenzia entrate**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**  
 Provincia: ROMA  
 Comune: ROMA  
 Fascia/zona: Periferica/TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)  
 Codice zona: D2  
 Microzona: 74  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2700	L	8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2500	L	7,5	11	L
Box	Normale	1000	1450	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	750	1100	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2,5	3,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

### **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO POPOLARE:**

min 1.700,00 €/mq - max 2.500,00 €/mq = **Valore Medio O.M.I. = € 2.100,00/mq**

### **BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (B.I.R.)**

Il listino della B.I.R. contiene i valori locativi al mq, effettivamente definiti a seguito di libere contrattazioni per gli alloggi di prima e seconda fascia ubicati nei quartieri di riferimento. Nel caso di specie nel quartiere **Q8 TUSCOLANO - CASILINO** (Municipio: V/VII).

Q8 Tuscolano - Casilino (Municipi: V /VII - ex Municipi VI / IX / X)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	715,72	Euro\mq	Euro\mq mese
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	48902		
Non occupate	4620		
Totale	53522		
<b>Abitazioni occupate:</b>			
In proprietà	62,70%		
In locazione	35,30%		
Altro	2,00%		
Abitazioni - I fascia		2.800,00 →	9,00 ↑
Abitazioni - II fascia		2.400,00 →	7,00 →
Uffici		2.500,00 →	7,50 →
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		2.600,00 →	13,00 →
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		2.000,00 →	9,00 →
Locali - complessi attività terziarie industriali		900,00 →	6,50 →
Locali - complessi attività turistiche		nq →	nq →
Boxes e posti auto		1.650,00 →	7,50 →

## QUOTAZIONI BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (B.I.R.):

### **ABITAZIONI CIVILI II FASCIA =**

**2.400,00 €/mq**

**N.B.** Gli estratti del listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (B.I.R.), sono prelevati dalla banca dati dello studio dello scrivente CTU, e verranno allegati alla presente relazione peritale al fine di avere un riscontro oggettivo dei dati ivi inseriti.

Viene quindi stabilito il seguente valore unitario relativo ad abitazioni civili da utilizzare per la stima, fatta la media dei valori O.M.I. e B.I.R.:

### **ABITAZIONI DI TIPO CIVILE VALORE MEDIO:**

€ 2.100,00/mq (OMI) + € 2.400,00/mq (BIR)/2 = **€ 2.250,00 €/mq**

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei due lotti individuati, analizzati e descritti nelle pagine che precedono, tenuti presenti i parametri generali forniti dal mercato, e valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari considerate.



## LOTTO UNICO

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 piano 2 int. 6

Trattasi di appartamento sito in Roma, posto al piano secondo, contraddistinto con l'int. 6, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 934, part. 196, sub. 11, z.c. 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 mq, rendita € 433,82.

L'immobile si trova in scarse condizioni di conservazione e necessiterebbe di interventi urgenti di manutenzione per quanto attiene gli impianti tecnologici e sono presenti evidenti segni di degrado, dovuti ad infiltrazioni, sono presenti infatti tracce di muffe ed efflorescenze di varia natura e portata in bagno e cucina.

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni per quanto attiene ai rivestimenti del bagno di finitura ordinaria e datata, lo stesso dicasi per tutta la pavimentazione dell'immobile.

Catastalmente, come è possibile evincere dalla planimetria in seguito allegata, l'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, cucina, bagno, camera, camera matrimoniale ed è privo di balconi e terrazzi di proprietà ed a uso esclusivo, ma è presente un duplice affaccio sia su Via Natale Palli che internamente sul distacco con il fabbricato limitrifo lungo Via Amedeo Cencelli.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A4**

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Coefficiente "&"	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Natale Palli, 26 piano 2	59,30 mq	2.250,00 €/mq	€ 133.425,00	0,77	€ 102.737,25
Valore di stima:					<b>€ 102.737,25</b>

Valore di stima: **€ 102.737,25**

### Ulteriori deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	5,00	%
Difformità riscontrate	500,00	€

**Valore finale di stima LOTTO UNICO:**

**€ 97.100,39**

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 28/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Albanese Vincenzo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento - Roma (RM) - Via Natale Palli, 26, piano 2, interno 6  
Trattasi di appartamento sito in Roma, posto al piano secondo, contraddistinto con l'int. 6, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 934, part. 196, sub. 11, z.c. 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 mq, rendita € 433,82.  
L'immobile si trova in scarse condizioni di conservazione e necessiterebbe di interventi urgenti di manutenzione per quanto attiene gli impianti tecnologici e sono presenti evidenti segni di degrado, dovuti ad infiltrazioni, sono presenti infatti tracce di muffe ed efflorescenze di varia natura e portata in bagno e cucina.  
L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni per quanto attiene ai rivestimenti del bagno di finitura ordinaria e datata, lo stesso dicasi per tutta la pavimentazione dell'immobile.  
Catastalmente, come è possibile evincere dalla planimetria in seguito allegata, l'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, cucina, bagno, camera, camera matrimoniale ed è privo di balconi e terrazzi di proprietà ed a uso esclusivo, ma è presente un duplice affaccio sia su Via Natale Palli che internamente sul distacco con il fabbricato limitrifo lungo Via Amedeo Cencelli.  
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A4**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Destinazione urbanistica:** L'immobile ricade nel foglio 10 di P.R.G. approvato con Delibera Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 nella tavola 3.18 Sistemi e Regole scala 1:10000 nel sistema insediativo della "**Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1**" - **Ambiti per i Programmi integrati**

L'immobili de quo, non **ricade** nella **Carta per la Qualità** del P.R.G. del Comune di Roma.  
In ultimo, per quanto attiene al **P.T.P.R.** (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, non sono presenti vincoli né dichiarativi né ricognitivi e l'immobile ricade in Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree urbanizzate del PTPR.

**Regolarità edilizia:** Lo scrivente CTU, accertato quanto segue in merito all'immobile de quo: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato costruito nella prima metà del '900 e comunque in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Lo scrivente CTU, in data **01/04/2022**, in seguito a richiesta specifica tramite mail alla Referente CTU dell'Ufficio Condoni Edilizio di Roma Capitale e sua tempestiva risposta, ha accertato che per l'immobile in oggetto **non sussiste alcuna domanda di Condoni Edilizio**.

In seguito lo scrivente, in data **30.03.2022** con prot. **QI 53084**, ha presentato tramite il SIPRE di Roma Capitale, regolare "Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi al fine di visionare e/o acquisire **copia certificato di Agibilità**".

Ad oggi, il documento richiesto non è stato ancora inviato, la domanda risulta ancora in lavorazione, sarà cura dello scrivente CTU depositarlo anche oltre il deposito della relazione peritale.

**Non sussiste alcuna domanda di Condoni Edilizio per l'immobile de quo.**

**Esiste il certificato energetico dell'immobile - APE** - redatto dall'Arch. Federico Malandrucchio, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di Roma e Conservatori della Provincia di Frosinone in data 22.12.2021 con **prot. 5809121000565161**.

**Prezzo base d'asta: € 97.100,39**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 966/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Natale Palli, 26 piano 2° interno 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 934, Part. 196, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	59,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di appartamento sito in Roma, posto al piano secondo, contraddistinto con l'int. 6, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 934, part. 196, sub. 11, z.c. 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 mq, rendita € 433,82. L'immobile si trova in scarse condizioni di conservazione e necessiterebbe di interventi urgenti di manutenzione per quanto attiene gli impianti tecnologici e sono presenti evidenti segni di degrado, dovuti ad infiltrazioni, sono presenti infatti tracce di muffe ed efflorescenze di varia natura e portata in bagno e cucina. L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni per quanto attiene ai rivestimenti del bagno di finitura ordinaria e datata, lo stesso dicasi per tutta la pavimentazione dell'immobile.</p> <p>Catastalmente, come è possibile evincere dalla planimetria in seguito allegata, l'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, cucina, bagno, camera, camera matrimoniale ed è privo di balconi e terrazzi di proprietà ed a uso esclusivo, ma è presente un duplice affaccio sia su Via Natale Palli che internamente sul distacco con il fabbricato limitrifo lungo Via Amedeo Cencelli.</p> <p><b>Destinazione urbanistica:</b> L'immobile ricade nel foglio 10 di P.R.G. approvato con Delibera Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 nella tavola 3.18 Sistemi e Regole scala 1:10000 nel sistema insediativo della "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1" - Ambiti per i Programmi integrati</p> <p>L'immobili de quo, non ricade nella <b>Carta per la Qualità</b> del P.R.G. del Comune di Roma.</p> <p>In ultimo, per quanto attiene al <b>P.T.P.R.</b> (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, non sono presenti vincoli né dichiarativi né ricognitivi e l'immobile ricade in Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree urbanizzate del PTPR.</p> <p><b>Regolarità edilizia:</b> Lo scrivente CTU, accertato quanto segue in merito all'immobile de quo: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato costruito nella prima metà del '900 e comunque in data anteriore al 1 Settembre 1967.</p> <p>Lo scrivente CTU, in data <b>01/04/2022</b>, in seguito a richiesta specifica tramite mail alla Referente CTU dell'Ufficio Condoni Edilizio di Roma Capitale e sua tempestiva risposta, ha accertato che per l'immobile in oggetto <b>non sussiste alcuna domanda di Condoni Edilizio</b>.</p> <p>In seguito lo scrivente, in data <b>30.03.2022</b> con prot. <b>QI 53084</b>, ha presentato tramite il SIPRE di Roma Capitale, regolare "Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi al fine di visionare e/o acquisire <b> copia certificato di Agibilità</b>". Ad oggi, il documento richiesto non è stato ancora inviato, la domanda risulta ancora in lavorazione, sarà cura dello scrivente CTU depositarlo anche oltre il deposito della relazione peritale.</p> <p><b>Non sussiste alcuna domanda di Condoni Edilizio per l'immobile de quo.</b></p> <p><b>Esiste il certificato energetico dell'immobile - APE</b> - redatto dall'Arch. Federico Malandrucchio, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di Roma e Conservatori della Provincia di Frosinone in data 22.12.2021 con prot. <b>5809121000565161</b>.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta nella disponibilità della*** *** in virtù di Atto di Locazione Abitativa Utranovenale.		

