
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 455/2022

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30
codice fiscale 09339391006

E per essa, quale mandataria con rappresentanza

(già)
con sede legale in ,
codice fiscale

Contro

nato a () il
codice fiscale

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), e-mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 29/12/2022 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 08/11/2023.

In data 25/01/2023 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 29/09/2023 eseguiva l'accesso all'immobile.



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Piena proprietà della porzione del fabbricato in condominio sito in Roma, Via Prenestina, 414 (già civico 416) e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il n. interno 4, composto di 4 camere ed accessori. Tutto quanto sopra risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), Via Prenestina 414, piano 1, int. 4, foglio 642, particella 986, sub. 12, zona censuaria 4, cat. A/3, cl. 3, vani 7, rendita euro 1.265,32

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Piena proprietà della porzione del fabbricato in condominio sito in Roma, Via Prenestina, 414 (già civico 416) e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il n. interno 4, composto da ingresso, salone doppio, due camere da letto, cucina, due bagni, due ripostigli, corridoio/disimpegno, due balconi

INTESTAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ EFFETTIVA

- 1) nato a () il
(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 642 Particella: 986 Sub.: 12, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte**: 108 mq, Euro 1.265,32, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 414 Interno 4 Piano 1

- Mappali terreni correlati (area di sedime del fabbricato)
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 642 Particella: 986, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 925 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 06/06/2005

CONFINI

Foglio: 642 Particella: 986 Sub.: 12

- Appartamento interno cinque, appartamento interno otto, vano scale, distacco verso Via Prenestina, distacco verso fabbricato condominiale di Via Prenestina 416, salvo altro

Confini del mappale terreno correlato - Sezione C, Foglio: 642 Particella: 986 (area di sedime del fabbricato):

- Del Catasto terreni, Sezione A, Foglio: 642:
 - Via Prenestina Nuova, Via Prenestina Vecchia (denominazione toponomastica attuale: Via dei Ciclamini - rientranza), particelle 983 e 985, salvo altro



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio: 642 Particella: 986 Sub.: 12

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/05/2019 Pratica n. RM0218533 in atti dal 14/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 61239.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Elaborato planimetrico prot. n. 55296 del 17/06/2005
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 Pratica n. 163809 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8069.1/2002)
- Atto del 05/02/2001 Pubblico ufficiale PIERANTONI PIETRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 76430 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6883.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 25/02/2001
- VARIAZIONE del 22/11/2000 Pratica n. 275424 in atti dal 22/11/2000 INSERIMENTO IN ATTI DI PLANIMETRIA (n. 40001.1/2000) - comprende planimetria catastale attuale
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Atto del 03/10/1988 Pubblico ufficiale NOT. A. CARELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16772 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 54019.1/2000 - Pratica n. 275424 in atti dal 22/11/2000
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 642 Particella: 986 (area di sedime del fabbricato)

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/06/2005 Pratica n. RM0417778 in atti dal 06/06/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4328.1/2005)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/06/2005 Pratica n. RM0411889 in atti dal 01/06/2005 (n. 4236.1/2005)
- Impianto meccanografico del 12/06/1979



PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Foglio: 642 Particella: 986 Sub.: 12

– Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- 1) nata a) il * (3)
Comproprietario fino al 01/06/2005
- 2) nata a) il (3) Comproprietario fino
al 01/06/2005
- 3) nato a) il (3) Comproprietario fino al
01/06/2005
- 4) nata a) il (3) Comproprietario fino al
01/06/2005

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Municipio V, Quartiere XIX - Prenestino Centocelle, c.a.p. 00171, nella porzione di isolato compresa fra Via Prenestina, Via dei Ciclamini, Via Vincenzo Cesati e Via Girolamo Cocconi.

Essa è compresa in un più ampio fabbricato condominiale costituito da unità immobiliari residenziali e non residenziali.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico 414 di Via Prenestina ed è ubicata al primo piano dell'edificio, con doppio affaccio verso Via Prenestina e verso il distacco con il fabbricato condominiale di Via Prenestina 416.

L'appartamento è composto come segue: ¹

1. Ingresso - superficie utile = mq 7 circa - la porzione di tramezzo di separazione con il salone doppio di cui al successivo punto 2. risulta ridotta a muretto basso
2. Salone doppio - superficie utile = mq 33,7 circa - composto da due vani separati da un tramezzo con varco di collegamento - rispetto allo stato legittimo, oltre alla modifica di cui al precedente punto 1., sono spostati il varco di collegamento fra i due vani e la finestra del vano di destra guardando il balcone
3. Camera da letto con affaccio su Via Prenestina - superficie utile = mq 21,6 circa - è ingrandita grazie allo spostamento verso il corridoio della porzione di tramezzo con la porta di accesso
4. Camera da letto con affaccio su distacco fabbricati - superficie utile = mq 15,5 circa

¹ Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.



5. Cucina - superficie utile = mq 9,7 circa
6. Bagno con accesso dal corridoio - superficie utile = mq 6 circa - è modificato rispetto allo stato legittimo per l'incorporazione di una porzione del bagno originale adiacente
7. Bagno con accesso dalla camera da letto - superficie utile = mq 4 circa - è modificato rispetto allo stato legittimo per l'incorporazione di una porzione del ripostiglio originale adiacente e per la cessione di una porzione al bagno originale adiacente
8. Ripostiglio grande - superficie utile = mq 2,2 circa - accessibile dal corridoio - è ridotto per la cessione di una porzione al bagno originale adiacente
9. Ripostiglio piccolo - superficie utile = mq 0,6 circa - adiacente il portoncino dell'appartamento ed accessibile dall'ingresso
10. Corridoio/disimpegno - superficie utile = mq 10,6 circa
11. Balcone accessibile dal salone doppio - superficie utile = mq 8,8 circa
12. Balcone accessibile dalla cucina - superficie utile = mq 5,8 circa

Riepilogo della consistenza:

- Superficie utile interna - mq $(7 + 33,7 + 21,6 + 15,5 + 9,7 + 6 + 4 + 2,2 + 0,6 + 10,6) = \text{mq } 110,9$ circa
- Superficie lorda interna - si stima un incremento del 10% per pareti perimetrali e tramezzi - Superficie interna totale + 10% = mq $110,9 + 10\% = \text{mq } 121,99$ circa
- Superficie utile esterna = mq $(8,8 + 5,8) = \text{mq } 14,6$ circa
- Superficie utile esterna omogeneizzata - pertinenza di ornamento computata al 30% fino a mq 25 e al 10% per la quota eccedente mq 25 = mq $(14,6 \times 30\%) + (0 \times 10\%) = \text{mq } 4,38$ circa
- Superficie utile totale = Superficie utile interna + Superficie utile esterna = mq $(110,9 + 14,6) = \text{mq } 125,5$ circa
- Superficie complessiva = Superficie lorda interna + Superficie esterna omogeneizzata = mq $(121,99 + 4,38) = \text{mq } 126,37$ circa
- Superficie Catastale Totale: mq 112 (cfr. visura catastale)
- Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: mq 108 (cfr. visura catastale)
- SUPERFICIE COMMERCIALE - Si assume la superficie complessiva, a corpo e non a misura = mq 126,37 arrotondata a mq 126

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali, per le modifiche alla distribuzione interna sopra descritte.



L'appartamento si presenta in buono stato d'uso.

Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi per le modifiche rilevate in sede di accesso rispetto ai titoli edilizi e agli atti catastali.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

1. Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal TRIBUNALE di ROMA il 17/07/2020, rep. 42556, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 20/10/2020, Registro generale n. 103723, Registro particolare n. 71382 - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare

A favore:

- Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome - Nome
- Nata il a) - Sesso - Codice fiscale
- Relativamente all'unità negoziale n. 1

Contro:

- Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO - Cognome - Nome
- Nato il a) - Sesso - Codice
fiscale - Relativamente all'unità negoziale n. 1

Oggetto:

- Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 642 Particella 986 Subalterno 12 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza - Indirizzo VIA PRENESTINA N. civico 413 - Interno 4 Piano 1



2. Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal TRIBUNALE di ROMA il 21/03/2018, rep. 42556, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 23/04/2018, Registro generale n. 45776, Registro particolare n. 32518

A favore:

- Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE - Cognome - Nome
- Nata il a) - Sesso - Codice fiscale
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE - Per la quota di 1/1

Contro:

- Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome - Nome
Nato il a) Sesso - Codice fiscale
C Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE Per la quota di 1/1

Oggetto:

- Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 642 Particella 986 Subalterno 12 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 7 vani - Indirizzo VIA PRENESTINA N. civico 414 - Interno 4 Piano 1

Sezione D della nota di trascrizione: Ulteriori informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- Si trascrive la presente ordinanza di separazione con la quale il Tribunale assegna a nata a) il la casa coniugale in Via Prenestina 414 che abiterà con le figlie maggiorenni e che il nato a) il dovrà rilasciare entro il 30/06/2018 e corrisponderà alla , a titolo di contributo per il mantenimento delle 2 figlie, la somma mensile di euro 100,00 ciascuna, rivalutabile annualmente secondo gli indici Istat per le famiglie di operai e impiegati, oltre al 50% delle spese straordinarie mediche e di studio e sportive preventivamente concordate tra i genitori ad accezione di quelle mediche urgenti che potranno prescindere dall'accordo, il residuo 50% rimane a carico della madre, con l'obbligo per ciascuno di loro di rimborsarle all'altro che eventualmente le anticipi. Con pieno riferimento al titolo allegato.

- **NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il diritto di abitazione conseguente ai provvedimenti di assegnazione in godimento della casa familiare sintetizzati nei precedenti punti 1. e 2. non è opponibile alla procedura, in quanto costituito dopo l'iscrizione dell'ipoteca volontaria presso la Conservatoria di Roma 1, avvenuta il 05/03/2008 ai nn. 27662/5458, in conseguenza all'atto del notaio Pietro Pierantoni di Roma del 04/03/2008, rep. 98256/10255



3. Atto di vendita con detrazione di crediti di imposta ai sensi dell'articolo 7 Legge 23 dicembre 1998 numero 448, ai rogiti del Notaio Pietro Pierantoni di Roma del 05/02/2001, rep. 76430, racc. 7234, registrato a Roma il 22/02/2001, Serie 1V, n. 2636, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 addì 08/02/2001, reg. gen. 10402, reg. part. 6883

Acquirente:

- , nato a) il , codice fiscale
", coniugato in regime di separazione legale dei beni

Venditore:

- in , nata a) l', codice
fiscale , coniugato in regime di separazione legale dei beni

Oggetto:

- Immobile facente parte del del fabbricate in condominio sito in Roma alla Via Prenestina, 414 (già civico numero 416) e precisamente: l'appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno quattro (int. 4), composto di quattro camere ed accessori

Confini:

- appartamento interno cinque, appartamento interno otto, vano scale, salvo altri.

Identificativi catastali:

- Catasto Urbano del Comune di Roma alla partita 284864, ancora intestata a ,, e (anteriori danti causa della parte venditrice), al foglio 642, numero 986 sub.12, Via Prenestina, 414, piano 1, interno 4, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita £ 2.450.000

Clausole estratte:

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile venne costruito in data anteriore al primo settembre 1967, in conformità alla licenza di costruzione numero 3517 rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 31 dicembre 1959 e venne dichiarato abitabile con licenza numero 729 del 14 giugno 1961; successivamente al primo settembre 1967 non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47
- L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per acquisto fattone dal signor con atto per notar Antonio Carella di Roma in data 3 ottobre 1988 repertorio 16772 (registrato a Roma - Ufficio Atti Pubblici - il 17 ottobre 1988 al numero 46034 serie 1/V e trascritto a Roma I il 6 ottobre 1988 formalità 49545)



- a sua volta al detto quanto in oggetto era pervenuto per acquisto fattone dai signori e con atto per notar Achille de Martino di Roma in data 15 marzo 1970 repertorio 12961 (registrato a Roma - Ufficio Atti Pubblici - il 12 marzo 1970 al numero 4168 serie A e trascritto a Roma il 17 marzo 1970 formalità 17599)
- ai detti signori e l'immobile in oggetto era pervenuto per acquisto fattone dai signori , , e con atto per notar Italo Gazzilli di Roma in data 16 giugno 1962 repertorio 26993 (registrato a Roma - Ufficio Atti Pubblici - il 27 giugno 1962 al numero 16717 serie A e trascritto a Roma il 23 giugno 1962 formalità 31194)
- La particella catastale 986 sub.12 corrispondeva in Catasto alla scheda resertata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma in data 26 febbraio 1970, protocollo 22957 intestata a in , , e , quale scheda è stata annullata dall'Ufficio del Territorio di Roma con variazione PI5242.898/1998 del 3 gennaio 1998 in atti dal 13 gennaio 2000
- Detta particella 986 sub. 12 ricade sul foglio 642 e non sul foglio 637 in conformità alle effettive risultanze catastali, il tutto come risulta dalla perizia a firma dell'arch. Sergio Bernardini di Roma in data 14 novembre 2000

- NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE

Nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Anno , Numero , Parte , Serie Ufficio , è riportato che i signori e si sono uniti in matrimonio il ed è annotato che con atto in data a rogito del Notaio Pietro Pierantoni di Roma gli sposi e hanno scelto il regime della separazione dei beni

4. Atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Carella di Roma in data 03/10/1988 rep. 16772, racc. 791, registrato a Roma - Ufficio Atti Pubblici - il 17/10/1988 al numero 46034 serie 1/V e trascritto a Roma I il 06/10/1988, reg. gen. 83163, reg. part. 49545)

Acquirente:

- in , nata a) l', codice fiscale , di stato civile libero

Venditore:

- , nato a il , codice fiscale , coniugato in comunione legale dei beni



Oggetto:

- Porzione immobiliare sita in Roma, Via Prenestina n. 414, già n. 416, e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno quattro (int. 4), composto da quattro camere ed accessori

Confini:

- appartamento interno cinque, appartamento interno otto e vano scale, salvo altri

Identificativi catastali:

- La porzione immobiliare sopra descritta non è ancora censita al N.C.E.U. del Comune di Roma, ma è stata presentata scheda per l'accatastamento all'U.T.E. di Roma in data 25 febbraio 1970 al n. 22957 di protocollo, mentre l'area su cui insiste l'intero fabbricato è censita al N.C.T. di Roma al foglio 637, particella 132

5. Atto per notar Achille de Martino di Roma in data 15 marzo 1970 repertorio 12961 (registrato a Roma - Ufficio Atti Pubblici - il 12 marzo 1970 al numero 4168 serie A e trascritto a Roma il 17 marzo 1970 formalità 17599)

Acquirente:

- , nato a il, codice fiscale
, coniugato in comunione legale dei beni

Venditori:

- e

6. Atto per notar Italo Gazzilli di Roma in data 16 giugno 1962 repertorio 26993 (registrato a Roma - Ufficio Atti Pubblici - il 27 giugno 1962 al numero 16717 serie A e trascritto a Roma il 23 giugno 1962 formalità 31194)

Acquirenti:

- e

Venditori:

- , , e



STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è occupata dal coniuge separato ed altri familiari del debitore esecutato, in forza dei provvedimenti di assegnazione in godimento della casa familiare emessi dal Tribunale di Roma il 21/03/2018 ed il 17/07/2020, rep. 42556, rispettivamente trascritti al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23/04/2018, Registro generale n. 45776, Registro particolare n. 32518, ed il 20/10/2020, Registro generale n. 103723, Registro particolare n. 71382, rep. 42556

Il diritto di abitazione conseguente ai suddetti provvedimenti di assegnazione in godimento della casa familiare non è opponibile alla procedura, in quanto costituito dopo l'iscrizione dell'ipoteca volontaria presso la Conservatoria di Roma 1, avvenuta il 05/03/2008 ai nn. 27662/5458, in conseguenza all'atto del notaio Pietro Pierantoni di Roma del 04/03/2008, rep. 98256/10255

ANNOTAZIONI RIPORTATE SULL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di , Numero , Parte Serie , Ufficio, si estraggono le seguenti annotazioni.

I signori e si sono uniti in matrimonio il

.

Con atto in data a rogito del Notaio Pietro Pierantoni di Roma gli sposi e hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il 20/03/2018 il Tribunale di Roma ha pronunciato Ordinanza di autorizzazione a vivere separati per i coniugi controscritti, Separazione Giudiziale

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Tavola B - Beni paesaggistici

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, sulla base del progetto prot. 32985/1959, ed è stato dichiarato abitabile con licenza n. 720 del 14/06/1961, domanda n. 9045/61.

Roma Capitale ha comunicato che la Copia Licenza edilizia/Permesso di costruire del fascicolo n° protocollo 32985 / anno 1959 non è stato reperito, con la seguente annotazione dell'ufficio: Il librone protocollo non riporta la Licenza edilizia/Permesso di costruire in Archivio.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali, per le modifiche alla distribuzione interna evidenziate nel precedente paragrafo di questa perizia "Descrizione e consistenza".

Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi per le modifiche rilevate in sede di accesso rispetto ai titoli edilizi e agli atti catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in vendita è amministrato in base al regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Tassitani Farfaglia di Roma con verbale in data 30 giugno 1961, trascritto a Roma l'11 luglio 1961 al n. 29281 di formalità.

Non si hanno notizie su vincoli od oneri condominiali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Roma 1 il 05/03/2008 ai nn. 27662/5458 atto notarile pubblico per notar PIERANTONI PIETRO (ROMA) del 04/03/2008, rep. 98256/10255, per EURO 376.000,00 a garanzia di EURO 188.000,00 contro nato in il a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 12/05/2022 ai nn.61389/43366 emesso dal Tribunale di ROMA e notificato il 15/04/2022 contro nato in il a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto



PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Stima degli oneri da detrarre al valore finale:

- Sanzione € 1.000,00
- Diritti d'istruttoria € 251,24
- Oneri catastali € 50,00
- Onorario per professionista € 2.000,00
- Totale € 3.301,24

FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- LOTTO UNICO
 - Piena proprietà della porzione del fabbricato in condominio sito in Roma, Via Prenestina, 414 (già civico 416) e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il n. interno 4, composto da ingresso, salone doppio, due camere da letto, cucina, due bagni, due ripostigli, corridoio/disimpegno, due balconi
- DATI CATASTALI
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 642 Particella: 986 Sub.: 12, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 112 mq Totale: escluse aree scoperte**: 108 mq, Euro 1.265,32, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 414 Interno 4 Piano 1
- CONFINI
 - Appartamento interno cinque, appartamento interno otto, vano scale, distacco verso Via Prenestina, distacco verso fabbricato condominiale di Via Prenestina 416, salvo altro



- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA
 - mq 126
- TITOLI EDILIZI
 - Progetto prot. 32985/1959
 - Roma Capitale ha comunicato che la Copia Licenza edilizia/Permesso di costruire del fascicolo n° protocollo 32985 / anno 1959
 - Dichiarazione di abitabilità n. 720 del 14/06/1961, domanda n. 9045/61
 - Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali
 - Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi per le modifiche rilevate rispetto ai titoli edilizi e agli atti catastali
 - Si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni



STIMA DEL LOTTO

Il lotto è stato valutato come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA PRENESTINA n. 246
--

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI) - Codice zona: D14 - Microzona: 111

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	126,00	2.050,00 €	2.475,00 €	2.900,00 €
		258.300,00 €	311.850,00 €	365.400,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma II numero 2022 - ZONA Q19 Prenestino Centocelle (Municipio: V - ex Municipio VII)
--

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni - I-II fascia	126,00	2.100,00 €	2.250,00 €	2.400,00 €
		264.600,00 €	283.500,00 €	302.400,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - ottobre 2023 - Semiperiferia - ZONA PRENESTINA CENTOCELLE PIAZZA DEI MIRTI
--

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	126,00	1.752,00 €	2.159,00 €	2.566,00 €
		220.752,00 €	272.034,00 €	323.316,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari NOMISMA - 2° semestre 2022 - microzona Prenestino-Centocelle (Piazza Teofrasto - Piazza dei Mirti - Piazza San Felice da Cantalice) del comune di Roma (RM)
--

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili - usato	126,00	1.752,00 €	2.159,00 €	2.566,00 €
		220.752,00 €	272.034,00 €	323.316,00 €

Determinazione del valore medio di stima in base alla media dei dati precedenti

VALORE MEDIO DI STIMA	241.101,00 €	284.854,50 €	328.608,00 €
------------------------------	--------------	--------------	--------------

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.



- Valore medio di stima = € 284.854,50
- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 3.301,24
- Valore commerciale complessivo ridotto = € (284.854,50 - 3.301,24) = € 281.553,26

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 281.553,26

IN CIFRA TONDA = € 282.000,00

(EURO DUECENTOOTTANTADUEMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 282.000,00 x 10% = € 28.200,00

- *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 2 novembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Salvatore Fallica

