



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pierini Susanna, nell'Esecuzione Immobiliare 347/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*



contro



\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 347/2023 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.162,50</b> .....	10



In data 27/06/2024, il sottoscritto Arch. Pierini Susanna, con studio in Via Principe Eugenio, 15 - 00185 - Roma (RM), email s.pierini.arch@awn.it, PEC s.pierini.arch@pec.archrm.it, Tel. 06 446 81 20, Fax 06 446 81 20, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Pallavicini 54, edificio A, scala U, interno 13, piano 5

Trattasi di appartamento ricavato al piano terrazzo di copertura praticabile di un immobile residenziale. L'immobile è ubicato in via Francesco Pallavicini una via a doppio senso di percorrenza, non distante dall'importante arteria di Via Portuense, in area urbana consolidata servita da mezzi pubblici, con diversi servizi commerciali, strutture scolastiche e servizi sanitari limitrofi. L'accesso al fabbricato condominiale avviene da un cancello pedonale posto su marciapiedi fronteggiato da parcheggi pubblici per autoveicoli. L'appartamento è sito al piano quinto della palazzina A, raggiungibile con corpo scala comune, mentre l'ascensore arriva al solo piano terzo; esso è stato realizzato accorpando i locali dell'ultimo piano, probabilmente ad uso lavatoio e servizi condominiali. E' composto di soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto con ampio locale cabina armadio, il tutto circondato da grande terrazzo.

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale dell'esecutato risulta dalla dichiarazione rilasciata dallo stesso al Notaio Giovanni Carlo Gamberale nell'atto di compravendita rep. 134055 fascicolo n. 20206 del 05/04/2006 regolarmente registrato a Roma il 18/04/2006 al n. 9260 -1T

L'immobile risulta, come anche da atto di compravendita allegato alla presente relazione, confinante con il vano scala, con distacchi condominiali su più lati e con via Francesco Pallavicini

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,80 mq	65,85 mq	1	65,85 mq	2,60 m	5
Terrazza	89,40 mq	95,00 mq	0,15	14,25 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,10 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
	798	513	27	4	A2	2		81 mq	929,62 €	5	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, poiché si è riscontrata la trasformazione della veranda in bagno con relative opere murarie in facciata ed una diversa distribuzione interna rispetto a quella in atti. Si precisa che esiste una domanda di condono del 02 dicembre 1985 n.79878 il cui iter NON è ancora completato con emissione della Concessione in Sanatoria, probabilmente perché non è stato mai comunicato all'U.S.C.E. l'avvicinarsi dei proprietari e la conseguente richiesta di invio delle comunicazioni ad un nuovo indirizzo e nominativo.

Infine è da registrare che nel 2017 era stato redatto verbale con contestazione di lavori eseguiti in assenza di titolo edilizio per diversa distribuzione e rimozione amianto e che in data 26/05/2021 è stata nuovamente accertata dalle autorità competenti la violazione della normativa sulle autorizzazione edilizie con verbale in cui, oltre che alle difformità distributive e all'alterazione dei prospetti, si riferiva della modifica sostanziale delle quote e natura del tetto, rispetto a quanto in atti nel fascicolo del suddetto condono. A seguito di ciò i locali

venivano sequestrati fino al 29/06/2023 quando l'esecutato veniva nominato custode giudiziario con verbale di dissequestro restituzione.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo del 30/09/2024 risultava abitato ancorché alcuni interventi edili fossero incompleti soprattutto sulla parte esterna.

Le parti completate risultano in buono stato di conservazione e realizzate con materiali moderni di gusto contemporaneo.

Si precisa che l'appartamento è ricavato in locali non residenziali come destinazione d'uso originaria e che non è direttamente raggiunto dall'ascensore condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2026

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Il contratto di comodato, fornito dall'occupante a seguito del sopralluogo del 30/09/2024, risulta registrato in data successiva a quella del pignoramento.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 24/03/2023  
Reg. gen. 36890 - Reg. part. 26198  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento nella sua attuale conformazione è privo di titolo edilizio ed inoltre risulta difforme anche rispetto alla domanda di condono n.79878 del 02/12/1985, ancora aperta.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene in oggetto forma un lotto unico non essendo altrimenti divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Pallavicini 54, edificio A, scala U, interno 13, piano 5  
Trattasi di appartamento ricavato al piano terrazzo di copertura praticabile di un immobile residenziale. L'immobile è ubicato in via Francesco Pallavicini una via a doppio senso di percorrenza, non distante dall'importante arteria di Via Portuense, in area urbana consolidata servita da mezzi pubblici, con diversi servizi commerciali, strutture scolastiche e servizi sanitari limitrofi. L'accesso al fabbricato condominiale avviene da un cancello pedonale posto su marciapiedi fronteggiato da parcheggi pubblici per autoveicoli. L'appartamento è sito al piano quinto della palazzina A, raggiungibile con corpo scala comune, mentre l'ascensore arriva al solo piano terzo; esso è stato realizzato accorpando i locali dell'ultimo piano, probabilmente ad uso lavatoio e servizi condominiali. E' composto di soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto con ampio locale cabina armadio, il tutto circondato da grande terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 513, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 200.250,00  
Il dato del valore unitario di stima è stato ricavato dal confronto e dall'analisi dei dati dell'Osservatorio



del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) e quelli del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

Il riferimento è per l'O.M.I. ai valori anno 2024 semestre 1 - Roma (Rm) in zona PERIFERICA/Portuense (via Prospero Colonna)/D7: abitazioni civili tra € 2.500,00 e € 3.500,00 in condizioni normali; ; per il Listino Ufficiale BIR 2-2024 (periodo rilevazione gennaio-giugno 2024) in Q11 Portuense (Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) per abitazioni : fascia II € 2.600,00 e fascia I € 3.000,00 per mq. Considerando le attuali tendenze del mercato immobiliare ed i volumi di compravendita registrati, le condizioni intrinseche del bene immobile, quelle del contesto sociale in cui si trova e la composizione del suo tessuto edilizio-urbanistico, visto l'attuale andamento del mercato, si è ritenuto di adottare il valore minimo dell'O.M.I. pari a 2.500,00 €/mq.

Nella determinazione del valore finale del bene è stato tenuto conto dell'onere di ripristino della copertura alle quote originarie e della pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Pallavicini 54, edificio A, scala U, interno 13, piano 5	80,10 mq	2.500,00 €/mq	€ 200.250,00	100,00%	€ 200.250,00
				Valore di stima:	€ 200.250,00

Valore di stima: € 200.250,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 130.162,50**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (intervento del corpo vigili urbani e successivo giudizio per irregolarità edilizie in parte da sanare anche con ripristino della condizione originaria) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato



indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 24/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pierini Susanna

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del notaio Giovanni Carlo Gamberale (Aggiornamento al 05/04/2006)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria presentata il 21/11/1985 (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - campagna fotografica (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione completa VV.UU.



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Pallavicini 54, edificio A, scala U, interno 13, piano 5

Trattasi di appartamento ricavato al piano terrazzo di copertura praticabile di un immobile residenziale. L'immobile è ubicato in via Francesco Pallavicini una via a doppio senso di percorrenza, non distante dall'importante arteria di Via Portuense, in area urbana consolidata servita da mezzi pubblici, con diversi servizi commerciali, strutture scolastiche e servizi sanitari limitrofi. L'accesso al fabbricato condominiale avviene da un cancello pedonale posto su marciapiedi fronteggiato da parcheggi pubblici per autoveicoli. L'appartamento è sito al piano quinto della palazzina A, raggiungibile con corpo scala comune, mentre l'ascensore arriva al solo piano terzo; esso è stato realizzato accorpando i locali dell'ultimo piano, probabilmente ad uso lavatoio e servizi condominiali. E' composto di soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto con ampio locale cabina armadio, il tutto circondato da grande terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 513, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 130.162,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 347/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.162,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Pallavicini 54, edificio A, scala U, interno 13, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 513, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	80,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento al momento del sopralluogo del 30/09/2024 risultava abitato ancorché alcuni interventi edili fossero incompleti soprattutto sulla parte esterna. Le parti completate risultano in buono stato di conservazione e realizzate con materiali moderni di gusto contemporaneo. Si precisa che l'appartamento è ricavato in locali non residenziali come destinazione d'uso originaria e che non è direttamente raggiunto dall'ascensore condominiale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ricavato al piano terrazzo di copertura praticabile di un immobile residenziale. L'immobile è ubicato in via Francesco Pallavicini una via a doppio senso di percorrenza, non distante dall'importante arteria di Via Portuense, in area urbana consolidata servita da mezzi pubblici, con diversi servizi commerciali, strutture scolastiche e servizi sanitari limitrofi. L'accesso al fabbricato condominiale avviene da un cancello pedonale posto su marciapiedi fronteggiato da parcheggi pubblici per autoveicoli. L'appartamento è sito al piano quinto della palazzina A, raggiungibile con corpo scala comune, mentre l'ascensore arriva al solo piano terzo; esso è stato realizzato accorpando i locali dell'ultimo piano, probabilmente ad uso lavatoio e servizi condominiali. E' composto di soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto con ampio locale cabina armadio, il tutto circondato da grande terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

