
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MIRIAM IAPPELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 141/2023

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

Promossa da

contro

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 14/03/2024 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

In data 18/03/2024 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In date 17/04/2024, 19/04/2024, 27/04/2024, 17/05/2024 venivano effettuati vari tentativi di accesso insieme al Custode Giudiziario Dott. Rodolfo Ciccioriccio, con esito negativo.

In data 31/05/2024 eseguiva l'accesso all'immobile con esito positivo.

L'udienza per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita veniva fissata al 25/09/2024.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'oggetto del pignoramento è il seguente:

- Quota pari ad 1/1 di immobile sito in Roma (RM), Viale Palmiro Togliatti n.750, Piano 1, int.8, distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 944, Part. 217, Sub. 8, Cat. A/4, Cl. 2, zona 5, cons.3,5 vani, rendita €442,86;

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di piena proprietà della porzione del fabbricato sito in Comune di Roma, Viale Palmiro Togliatti n. 750 e precisamente:
 - appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, cucina, bagno

INTESTAZIONE CATASTALE E PROPRIETA' EFFETTIVA

L'immobile oggetto dell'esecuzione è intestato catastalmente e appartiene effettivamente al seguente esecutato:

DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati del Comune di Roma, Foglio: 944 Particella: 217 Sub.: 8, Zona Censuaria 5, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 44 mq Totale:escluse aree scoperte**: 44 mq, Rendita Euro 442,86, Indirizzo VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 750 Interno 8 Piano 1

Mappale Terreno Correlato (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 944 Particella: 217, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 250 mq, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979

CONFINI

- Appartamento interno 7, vano scala, affaccio su viale di accesso, salvo altri

Confini del mappale terreno correlato - area di sedime del fabbricato (Catasto Terreni, Sezione A, Foglio: 944 Particella: 217):

- Particelle 144 per tre lati (traversa interna di Viale Palmiro Togliatti), 216, 318, 264, 265, 218, salvo altro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 944 Particella: 217 Sub.: 8

- VARIAZIONE del 10/05/2024 Pratica n. RM0282330 in atti dal 10/05/2024 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 282330.1/2024) - comprende ultima planimetria catastale in atti
- Atto del 27/07/2010 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 24532 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 56204.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 03/08/2010
- Atto del 28/01/2005 Pubblico ufficiale Sede MONTEROTONDO (RM) Repertorio n. 41481 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7808.1/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 31/01/2005
- Atto del 19/06/2003 Pubblico ufficiale (RM) Repertorio n. 20721 - VENDITA Voltura n. 19457.1/2003 - Pratica n. 719321 in atti dal 14/07/2003
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 08/08/1986 in atti dal 21/04/1999 CLASSAMENTO (n. 125012.1/1986)
- VARIAZIONE del 14/07/1986 Pratica n. RM0282507 in atti dal 10/05/2024 abbinamento planimetria (n. 111156.1/1986)
- VARIAZIONE del 14/07/1986 in atti dal 26/04/1999 DIV. DISTR. SPAZI INTERNI - TOPON. (n. 111156.1/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione A - Foglio: 944 Particella: 217

- Impianto meccanografico del 12/06/1979

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 944 Particella: 217 Sub.: 8

- Situazione degli intestati dal 27/07/2010
- Situazione degli intestati dal 28/01/2005

- Situazione degli intestati dal 19/06/2003
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Municipio V, Quartiere XXIII Alessandrino, c.a.p. 00172, nell'isolato compresa fra Viale Palmiro Togliatti, Via del Pergolato, Via delle Ciliegie e Via dei Melograni.

Essa si trova al 1° piano dell'edificio identificato dal numero civico 750 di Viale Palmiro Togliatti, ubicato nella traversa interna della medesima strada, in seconda fila rispetto all'edificio di testata distinto dal numero civico 756.

L'unità immobiliare di interesse è ubicata al 1° piano del fabbricato condominiale ed è distinta con il numero interno 14.

È composta da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, cucina, bagno.

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato dal Comune di Roma, per diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento.

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

L'intero immobile ed il compendio pignorato appaiono in evidente stato di degrado e di cattiva manutenzione.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'appartamento.

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

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

Non è stata 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 bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

CONSISTENZA ¹

	Vano	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
1	Ingresso/ disimpegno	5,5	1	5,5	Vani principali e accessori diretti
2	Camera 1 (adiacente scala condominiale)	8,6	1	8,6	Vani principali e accessori diretti
3	Camera 2 (adiacente interno 7)	13,3	1	13,3	Vani principali e accessori diretti
4	Cucina	6,0	1	6,0	Vani principali e accessori diretti
5	Bagno	2,2	1	2,2	Vani principali e accessori diretti

RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA					
A	Superficie utile interna	35,5		35,5	Vani principali e accessori - Pertinenze accessorie
B	Superficie lorda interna (A + 15%)	40,9		40,9	Si stima un incremento del 15% per pareti perimetrali e tramezzi
C	Superficie Catastale Totale			44,0	cfr. visura catastale
D	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte			44,0	cfr. visura catastale
E	SUPERFICIE COMMERCIALE			44,0	Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura

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.

PROVENIENZA

Sussiste la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in relazione al debitore esecutato.

Si elenca di seguito, in ordine cronologico inverso, la catena delle trascrizioni.

1. Atto di compravendita a rogito Notaio di Roma stipulato in data 27 Luglio 2010 rep. 24532, racc. 17025, registrato a Roma 3 il 30/07/2010 al n. 21617 Serie 1T, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 2 agosto 2010 al n. 56204

Acquirente:

- V Venditore:

-

Oggetto:

- in Comune di Roma, Viale Palmiro Togliatti n. 750 e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, confinante con appartamento interno 7, vano scala, affaccio su viale di accesso, salvo altri

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 944, particella 217, subalterno 8, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 442,86

Clausole estratte

- Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si allega al presente atto sotto la lettera "A" numero una planimetria; al riguardo l'intestataria catastale dichiara che la planimetria di quanto in oggetto è regolarmente depositata in catasto nonché dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della detta planimetria
- A quanto in oggetto compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del codice civile

2. Atto di compravendita a rogito Notaio di Monterotondo stipulato in data 28 gennaio 2005 rep. 41481, racc. 21313, registrato il 28/01/2005 al n. 1539, serie 1T, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 29 gennaio 2005, reg. gen. 11451, reg. part. 7808

Acquirente:

Venditore:

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Viale Palmiro Togliatti n. 750 (già Via del Fosso di Centocelle n. 86/a) e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto di ingresso, due camere, bagno e cucina, confinante con appartamento interno sette, vano scala, affaccio su viale di accesso, salvo se altri

Identificativi catastali:

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 944, particella 217 sub 8 - Viale Palmiro Togliatti n. 750 - piano 1[^] - int. 8 - z.c. 5[^] - categoria A/4 - classe 2 - vani 3,5 - R.C. E. 442,86.

Clausole estratte:

- Sono comprese nella vendita le relative ragioni condominiali sulle parti comuni dell'intero stabile che per legge, consuetudine, destinazione e vigente Regolamento di Condominio spettano a tutti i condomini

3. Atto di compravendita a rogito Notaio a di Roma stipulato in data 19 giugno 2003 rep. 20721, racc. 2555, registrato a Roma 2[^] il 7 luglio 2003 al numero 9584-1T, trascritto al Servizio di Pubblicità di Roma 1 il 26 giugno 2003 al n. 36730 - L'accettazione tacita dell'eredità di è stata trascritta il 21/02/2024, reg. gen. 20107, reg. part. 15217

:

Oggetto:

- porzione immobiliare sita in Comune di Roma, al Viale Palmiro Togliatti numero 750 (già Via del Fosso di Centocelle numero 86/a) e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il numero di interno 8 (otto), composto di ingresso, bagno, cucina e due camere, confinante con: appartamento interno 7, vano scale, viale d'accesso.

Identificativi catastali:

- Comune di Roma - Catasto Fabbricati - al foglio 944, particella 217, subalterno 8, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 442,86, Viale Palmiro Togliatti n. 750, piano 1, interno 8

Clausole estratte dalla nota di trascrizione:

- La porzione immobiliare sopra descritta è pervenuta alla parte venditrice per successione del signor , deceduto in Roma in data (denuncia di successione numero 27, Volume 5014, registrata in data 20 dicembre 1966 - UFFICIO SUCCESSIONI DI ROMA) e successivo atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaio Notaio di Roma in data 1 giugno 1982, repertorio numero 21278/1475, registrato a Roma in data 18 giugno 1982 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19 giugno 1982 al n. 30873 di formalità

4. Atto di divisione a rogito Notaio stipulato in data 1 giugno 1982
rep.21278, racc. 1475, registrato al 1° Ufficio Registro Atti Privati di Roma il 18/06/1982 al n. 2/5245, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 19 giugno 1982, reg. gen. 42884, reg. part. 30873

Condividenti:

Clausole estratte (per quanto interessa la presente esecuzione immobiliare):

- In data 20 agosto 1966, decedeva in Roma il Signor , nato a Roma il 15 agosto 1897, (denuncia di successione registrata il 20.12.1966 al n. 27 - Vol. 5014 - Uff. Reg. di Roma), la cui eredità si devolveva per legge in parti eguali ai figli
- La sua eredità era costituita dai seguenti beni:
 - le seguenti porzioni del fabbricato sito in Roma, Via del Fosso di Centocelle n. 86/A, e precisamente: [...]
 - 2. appartamento sito al piano primo, distinto col numero interno 8 (otto), composto da ingresso, bagno, cucina, camera, camerino, confinante con appartamento int. 7, vano scala, viale d'accesso e cortiletto, salvi altri; riportato nel N.C.E.U. alla partita e foglio detti,

particella 217/sub 8 - Piano primo - Categ. A/4 - Classe 2 - Vani 3,5 -
Rendita catastale £. 1.365

- Art. 4 - Ai che congiuntamente e indivisamente accettano a completa tacitazione e soddisfazione di ogni diritto loro spettante sugli immobili sopra descritti, viene attribuito in proprietà esclusiva quanto segue:
 - appartamento int. 8 in Via del Fosso di Centocelle n. 86/A, come meglio descritto nella superiore premessa n. 2)

5. Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma al n. 27 vol. 5014 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 22 giugno 1973, reg. gen. 43834, reg. part. 36249

A favore:

Contro (de cuius):

-

Estratto (per quanto interessa la presente esecuzione immobiliare):

- Sono stati dichiarati i seguenti immobili e diritti immobiliari:
 - Fabbricato in Via Fosso di Centocelle 86/A - appartamento piano I interno 8 - vani 2 e accessori

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato da terzi estranei al procedimento esecutivo

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, e successivi strumenti urbanistici attuativi, ricade nella parte di città identificata come segue:

Sistemi e Regole 1:10000 - Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - Norme tecniche di attuazione: Art. 51, 52, 53 - Programma Integrato - PRINT residenziale Municipio V ex VII n. 3 Alessandrino - Citta' da ristrutturare

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata 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

Dagli atti acquisiti dall'Amministrazione di Roma Capitale, per la costruzione di una casa di abitazione in Via del Fosso di Centocelle, nell'isolato compreso fra detta medesima strada, Via del Melograno e Via del Pergolato, Rione Centocelle, mappa 1342, particella 1860, inizialmente fu presentato un progetto da , registrato il 25/05/1939 al prot. n. 19825, approvato dalla Commissione Edilizia il 07/07/1939, su cui il Comune di Roma rilasciò la licenza di costruzione in data 03/10/1939 con il numero 9303.

Successivamente presentò un nuovo progetto in Via del Fosso di Centocelle, Borgata Alessandrina, mappa 59, particella 24, nell'isolato compreso fra detta medesima strada, Via dei Meli, Via delle Ciliegie e Via dei Melograni, registrato con il 24/12/1940 al prot. n. 45752, su cui la Commissione Edilizia, a seguito di varie osservazioni dell'Amministrazione e deduzioni del proponente, nell'Adunanza del 22/12/1942 espresse il parere che "si sospenda l'approvazione per un migliore studio della pianta", a cui fecero seguito ulteriori deduzioni del richiedente in data 02/02/1943, di cui al momento non si conosce il seguito.

Il progetto n. 45752/1940 risulta ritirato il 30/01/1947, senza che appaiano altre informazioni dagli atti trasmessi da Roma Capitale.

A richiesta del sottoscritto esperto stimatore prot. n. 85578 in data 24/04/2024, relativa alla licenza di costruzione sul progetto n. 45752/1940, il Comune di Roma ha trasmesso la licenza di costruzione numero 9303 del 03/10/1939.

Allo stato in cui si scrive, non è stata reperita la licenza di costruzione sul progetto n. 45752/1940.

A richiesta del sottoscritto esperto stimatore prot. n. 85580 in data 24/04/2024, il Comune di Roma ha risposto che il certificato di agibilità del fascicolo prot. n. 45752/anno 1940 non è stato reperito.

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, presentata il 14/07/1986, è sostanzialmente conforme al progetto n. 45752/1940.

Per opere successivamente eseguite in assenza delle prescritte autorizzazioni, il Comune di Roma ha rilasciato in data 8 maggio 2003 la concessione edilizia in sanatoria numero 298369, fascicolo di condono edilizio n. 0/560842 sot. 0.

Al fine di accedere al suddetto fascicolo, il sottoscritto esperto stimatore ha presentato apposita istanza di accesso agli atti attraverso il portale telematico del Comune di Roma SIPRE-SUE, acquisita da Roma Capitale al prot. 112354 del 31/05/2024, successivamente sollecitata con richieste via posta elettronica ordinaria il 03/07/2024, nonché via PEC acquisite da Roma Capitale ai prot. QI/2024/0148211 del 19/07/2024 e prot. QI/2024/0164957 del 14/08/2024.

Al momento in cui scrive, l'istanza di accesso agli atti non ha avuto ancora riscontro.

Nel frattempo, da informazioni ricevute tramite posta elettronica dall'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale, risultano i seguenti dati:

- Fascicolo di condono edilizio 87/25068 sot. 0
- Stato: 99 - Rilasciata licenza.
- Indirizzo Abuso ..: VIALE PALMIRO TOGLIATTI
- Civico.Abuso Nr.: 750
- Comune: ROMA CAP : 00175
- Residenziale..: SI
- Tipo Abuso ..: Tipo abuso 3
- Ultimazione Abuso .. : Periodo : 1 - precedente 1/9/1967 Anno Ultimazione Abuso .. : 42
- Numero Licenza ..:298369 Data Rilascio ..: 08-05-2003
Volume: 0.00 Superficie Totale: 39 (di cui 39.00 res. e 0.00 non res.).
Foglio: 944 Mappale: 217 Sub: 8

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita risulta costituito in condominio.

Allo stato in cui scrive, il sottoscritto non è venuto a conoscenza di vincoli e oneri condominiali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 11452 - Pubblico ufficiale Repertorio 41482/21314 del 28/01/2005 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -Ipoteca volontaria n. 2558 del 29 gennaio 2005 a favore di con sede a - a carico della signora
- TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 22621 Registro Generale 32069 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1330/2023 del 12/01/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento n. 22621 del 14 marzo 2023 a favore dei signori

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

- Diritto di piena proprietà della porzione del fabbricato sito in Comune di Roma, Viale Palmiro Togliatti n. 750 e precisamente:
 - appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, cucina, bagno

- DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati del Comune di Roma, Foglio: 944 Particella: 217 Sub.: 8, Zona Censuaria 5, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 44 mq Totale:escluse aree scoperte**: 44 mq, Rendita Euro 442,86, Indirizzo VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 750 Interno 8 Piano 1

- CONFINI

- Appartamento interno 7, vano scala, affaccio su viale di accesso, salvo altri

- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA

- mq 44

- TITOLI EDILIZI

- Progetto registrato il 25/05/1939 al prot. n. 19825 (superato)
- Licenza di costruzione in data 03/10/1939 con il numero 9303 (superata)
- Progetto registrato il 24/12/1940 al prot. n. 45752, su cui non sono state reperate né la licenza di costruzione, né il certificato di agibilità
- Concessione edilizia in sanatoria numero 298369 del 08/05/2003, fascicolo di condono edilizio n. 0/560842 sot. 0.

STIMA DEL LOTTO

Il lotto è stato valutato come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIALE PALMIRO TOGLIATTI 750 INTERNO 8 PIANO 1
--

Stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Periferica/ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO) - Codice zona: D18 - Microzona: 113				
--	--	--	--	--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni di tipo economico	44,00	1.700,00 €	2.050,00 €	2.400,00 €
		74.800,00 €	90.200,00 €	105.600,00 €

Stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma I numero 2024 - Zona Q23 Alessandrino (Municipio: V - ex Municipio: VII)				
--	--	--	--	--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni - I-II fascia	44,00	2.200,00 €	2.350,00 €	2.500,00 €
		96.800,00 €	103.400,00 €	110.000,00 €

Stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - Settembre 2024 - Zona Semiperiferia - ZONAALESSANDRINO VIALE ALESSANDRINO				
--	--	--	--	--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni in stabili di fascia media	44,00	1.813,00 €	2.235,00 €	2.657,00 €
		79.772,00 €	98.340,00 €	116.908,00 €

Stima in base alla media dei dati precedenti				
--	--	--	--	--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Appartamento	44,00	83.790,67 €	97.313,33 €	110.836,00 €

Il sottoscritto esperto stimatore, in considerazione delle condizioni di fatto dell'unità immobiliare, ritiene opportuno attestarsi sui valori minimi sopra individuati.

- Valore commerciale dell'immobile = € 83.790,67
- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 3.301,24
- Valore commerciale ridotto dell'immobile = € (83.790,67 - 3.301,24) = € 80.489,43

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = 80.489,43

IN CIFRA TONDA = € 81.000,00

(EURO OTTANTUNOMILA/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) = € 81.000,00 × 10% = € 8.100,00

- *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 stimatore 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, 17 settembre 2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- Mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Fascicolo progettuale registrato il 25/05/1939 al prot. n. 19825
- Licenza di costruzione numero 9303 del 03/10/1939
- Fascicolo progettuale registrato il 24/12/1940 al prot. n. 45752
- Fascicolo condono edilizio prot. 87-25068-0
- Atto notaio rep. 21278-1982
- Atto Notaio rep. 20721-2003
- Atto notaio ep. 41481-2005
- Atto Notaio rep. 24532-2010
- Trascrizione 36249-1973 successione
- Trascrizione 15217-2024 accettazione eredità atto Notaio rep-20721-2003
- Rilevo fotografico