

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 949/2021

Giudice: dott. Fernando Scolaro

Custode Giudiziario: avv. L. Forte

contro



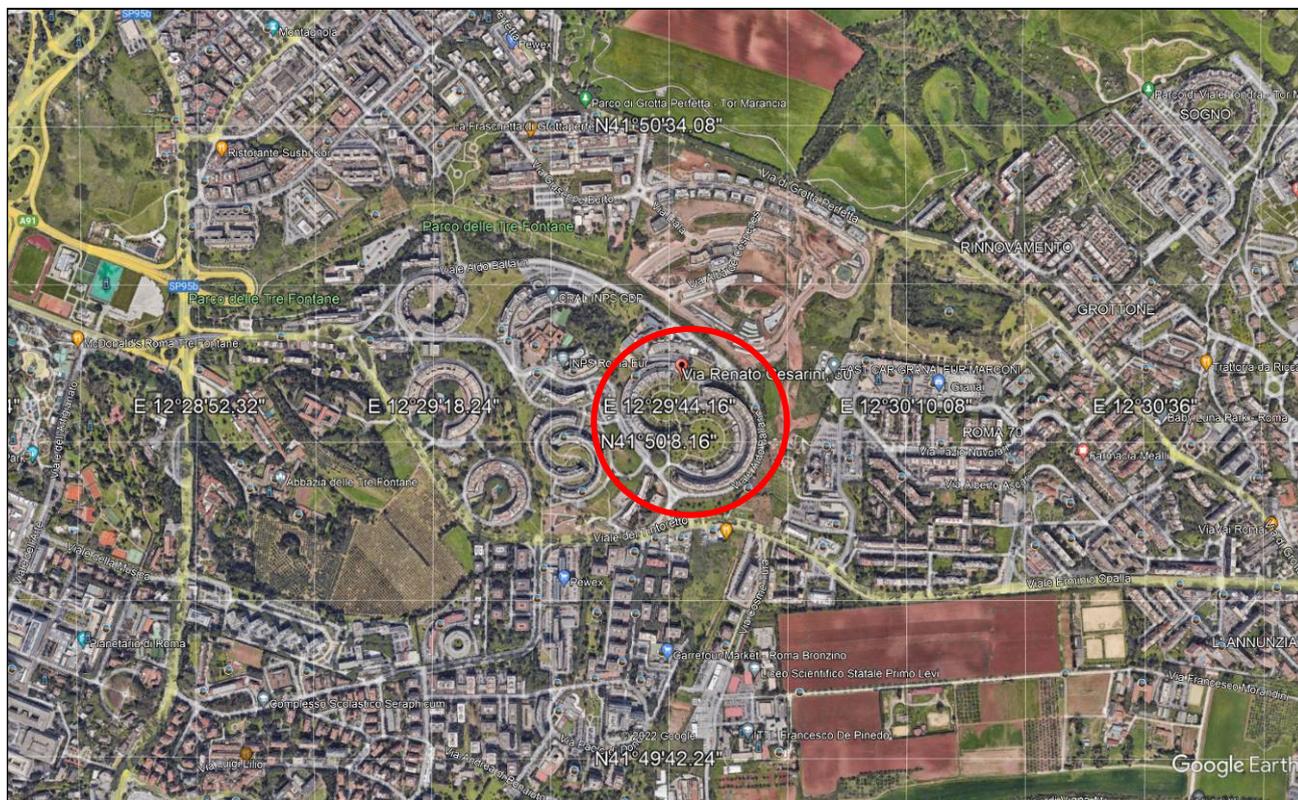
RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativo ai beni immobili siti nel comune di Roma alla Via Renato Cesarini n. 30 ed identificati al Catasto Fabbricati al foglio 874 p.lla 638 sub 507 (cat. A/2) e p.lla 651 sub 107 (cat. C/6).

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Michela Carozza
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.22339

INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	19
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	23
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	23
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	29
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	29
CONCLUSIONI	30



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 06/08/2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 09/09/2021 ai nn. 115602/80558 a favore di contro la sig.ra a firma dell'avv. XXX XXXX, sono "... *In Comune di Roma via Renato Cesarini n. 30, scala Q, edificio 17, Appartamento al piano primo con annesso posto auto, così identificati al NCEU: a) fgl 874 p.lla 638 sub 507 (A/2) e b) fgl 874 p.lla 651 sub 107 (C/6); (cfr come da atto di pignoramento)*

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà** della sig.ra , relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Roma, alla via Renato Cesarini n. 30, distinti in C.F. al **foglio 874 p.lla 638 sub 507 cat. A/2 interno 8 piano 1 Edificio 17 Scala Q e p.lla 651 sub 107 cat. C/6 interno 106 piano T.**

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia ed Ufficio Archivio del Comune di Roma, che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco, nel giorno 28/07/2022, congiuntamente all'avv. Luciana Forte, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

QUESITI dell'INCARICO PERITALE

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 949/2021 la scrivente arch. Michela Carozza, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Piena Proprietà della sig.ra , relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Roma, alla via Renato Cesarini n. 30 e precisamente:

- **Appartamento** al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 874 p.lla 638 sub 507 cat. A/2 interno 8 piano 1 Scala Q Edificio 17.
- **Posto auto** al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 874 p.lla 651 sub 107 cat. C/6 interno 106 piano T.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

I cespiti, fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Roma alla via Renato Cesarini n. 30 ed inserito nel Quartiere Ardeatino.

Ardeatino è il XX quartiere di Roma e prende il nome dalla via Ardeatina.

Si trova nell'area sud della città, a ridosso delle Mura aureliane.

Il quartiere confina a nord con i rioni R. XXI San Saba e R. XIX Celio, a est con i quartieri Q. IX Appio-Latino e Q. XXVI Appio-Pignatelli, a sud-est con la zona Z. XXI Torricola, a sud con la zona Z. XXII Cecchignola e il quartiere Q. XXXI Giuliano-Dalmata e a ovest con i quartieri Q. XXXII Europa e Q. X Ostiense

Il Quartiere Ardeatino si estende in un'area compresa tra i tratti iniziali della Via Cristoforo Colombo e della Via Appia Antica, lungo la Via Ardeatina, dalla quale il quartiere prende il nome. Questa strada ha origini molto antiche, il suo tracciato risale probabilmente al VII Secolo a.C. e serviva a collegare Roma con l'antica città di Ardea. Oggi la strada esiste con un tracciato estremamente simile e collega Roma con la moderna Ardea, di fatto rifondata in seguito a una bonifica del territorio avvenuta nel 1932, prima il borgo era stato ridotto a frazione di Genzano di Roma. L'area del Quartiere Ardeatino rimase per numerosi secoli una zona pienamente di campagna, che vede numerose testimonianze dell'Antica Roma sul versante dell'Appia Antica compreso nel Quartiere.

Fu sempre lungo l'Appia Antica che sorsero numerose Catacombe.

Il quartiere Ardeatino mutò la propria fisionomia intorno al 1934, quando si assistette ad un profondo cambiamento della zona con la costruzione di villini e di piccole vie. Fino a quel momento gli spazi che caratterizzavano il quartiere offrivano un panorama libero e arioso di campi e terreni legati al paesaggio della campagna romana. Il quartiere nasce così intorno a diversi nuclei storici: lungo il confine è possibile ammirare le catacombe di S. Callisto, quelle di S. Sebastiano e quelle di S. Domitilla. Lungo la via Appia Antica, inoltre, le affascinanti memorie della Roma archeologica consentono di cogliere il senso del tempo che passa e che traspira dai ruderi degli antichi sepolcri, mantenendo intatta una delle più sacre memorie della cristianità. È un quartiere nobile per le memorie funerarie: quelle dei patrizi romani pagani e quelle dei martiri cristiani. L'Ardeatino, inoltre, è anche quartiere di chiese moderne e di sculture contemporanee, è quartiere militare per la presenza del forte Appio e della campagna romana dove ancora scorre il fosso di Grotta Perfetta.

Nei primi giorni di settembre del 1943, dopo l'armistizio, il quartiere, come molte altre zone a sud della città fu teatro di diversi combattimenti tra la popolazione resistente e i nazifascisti.

Il 24 marzo 1944, presso le Fosse Ardeatine, avvenne uno dei più efferati atti di rappresaglia dell'esercito di occupazione tedesco.

Il Quartiere Ardeatino è stato ufficialmente istituito nel 1961.

L'Ardeatino è un quartiere molto eterogeneo ad alta densità abitativa, costituito da complessi residenziali e da illustri vestigia del passato, e la zona della Via Appia antica, che ne delimita il confine orientale e lungo la quale vi sono una parte di area verde e un'area archeologica. Il quartiere Ardeatino si estende a ridosso di Via Cristoforo Colombo. In questa zona nuove costruzioni, palazzine, sorgono al fianco di borgate un tempo appartenenti alla periferia, come Tor Marancia e Laurentina. In via Renato Cesarini è posto il parco giochi Grezar, punto di incontro di bambini e famiglie

La collocazione è all' interno del Grande Raccordo Anulare, a due passi dal quartiere EUR e facilmente raggiungibile da Viale Cristoforo Colombo e dalle consolari Laurentina e Ardeatina.

La zona è raggiungibile dai bus 716, 764, 767 e 772.

È raggiungibile dalla Linea Treno FC2.

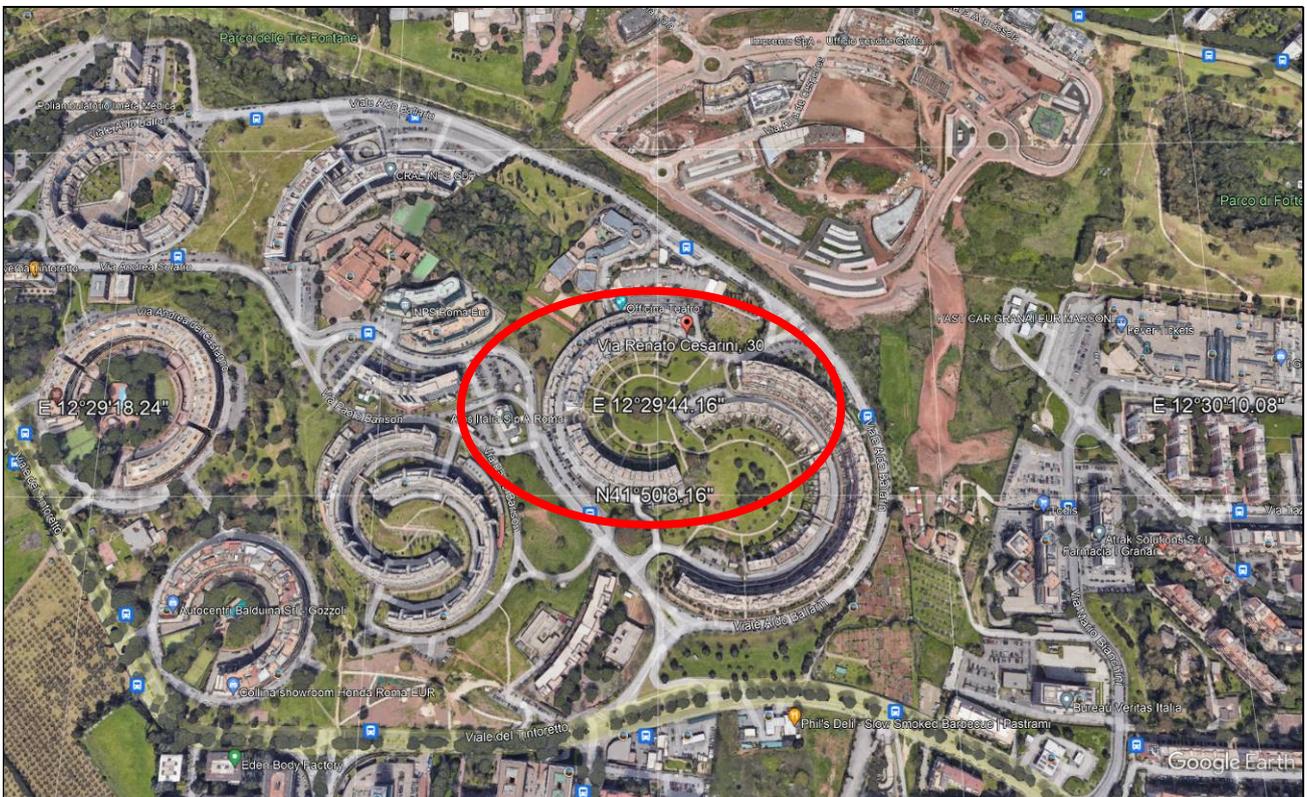


Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth



Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

L'immobile è inserito in una zona residenziale popolata e con varie attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc.).

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale e sono parte di un fabbricato che si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno interrato, di cui:

- Piano interrato adibito a cantine;
- Piano terra adibito a locali commerciali e da posti auto scoperti;
- Piani primo, secondo, terzo e quarto adibiti a civile abitazione;

I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune con ascensore.

Trattasi di edificio risalente alla fine degli anni 1980 di normale pregio costruttivo in sufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente, gas metano ed allaccio in fogna comunale.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto Unico: Piena Proprietà della sig.ra (esecutata), dell'appartamento e del posto auto siti in Roma alla Renato Cesarini n. 30.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 874 p.lla 638 sub 507 cat A/2, Zona Cens.5, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 976,10, piano 1, interno 8, Edificio 17, Scala Q.

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 874 p.lla 651 sub 107 cat C/6, Zona Cens.5, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 35,79, piano T, interno 106.

L'appartamento interno 8 confina con Proprietà e e/o aventi causa (fgl 874 p.lla 638 sub XXX int. X), con Proprietà e/o aventi causa (fgl 874 p.lla 638 sub XXX int. X) e con corridoio di passaggio condominiale.

Il posto auto interno 106 confina con corsia di manovra, con posto auto interno 105 e posto auto interno 107.

L'accesso all'appartamento è attraverso un passaggio pedonale da Via Renato Cesarini, che giunge, tramite un camminamento condominiale al vano scala e ascensore della Scala Q. Mentre il posto auto è raggiungibile dal camminamento condominiale che funge anche da corsia di manovra.

L'appartamento, individuato dall'interno 8, è posto al piano primo e si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna composta da otto gradini con un dislivello di circa 1,30 m. Dalla scala condominiale si giunge al primo piano che corrisponde al primo livello dell'appartamento, ove sono posti l'ingresso, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due camere da letto e due balconi; dalla scala interna, come suddetto composta da otto gradini con un dislivello di circa 1,30 m, si giunge al secondo livello composto da un disimpegno, un bagno, una camera da letto e uno studio. Gli infissi interni sono in alluminio di colore nero. Gli infissi esterni presentano tapparelle di colore bianco. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore mogano. L'apertura delle bussole è a battente. Le pareti esterne del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle a vista di colore bianco. Le pareti interne sono intonacate, e tinteggiate di diverso colore. Il bagno presenta la vasca, mentre i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di colore beige e marrone con decorazione geometrica. La pavimentazione è in piastrella di ceramica di colore grigio nell'ingresso-soggiorno. La cucina presenta piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di colore bianco, mentre le camere da letto presentano una pavimentazione in parquet di

colore noce con posa in opera a cassero regolare. La pavimentazione dei balconi è in piastrella di ceramica di colore bianco e con dimensione 20 x 20 cm. La scala interna all'appartamento presenta un rivestimento in granito di colore nero e bianco. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e allaccio in fogna comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo e presenta radiatori in ghisa di tipo commerciale in tutti i locali. Sono presenti condizionatori inverter. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato.

Il tutto in sufficiente stato di conservazione.



Figura n.3: Soggiorno



Figura n.4: Cucina

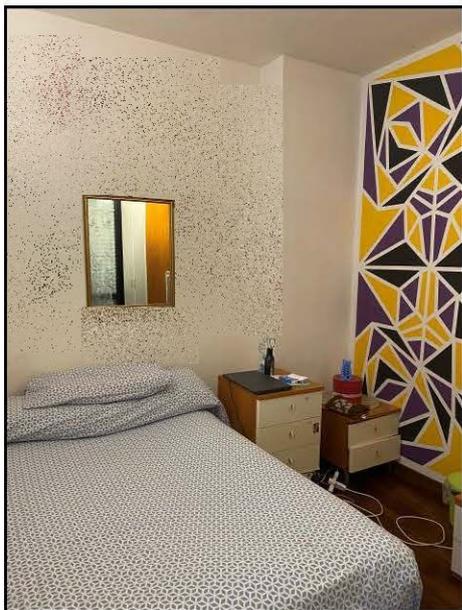


Figura n.5: Letto 1



Figura n.6: Scala interna



Figura n.7: Letto n. 3



Figura n.8: Studio

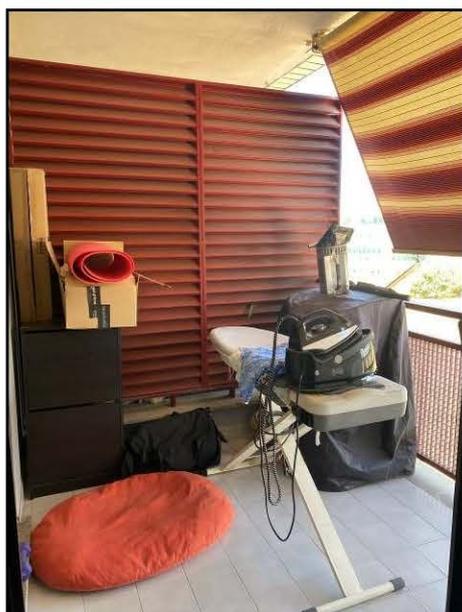


Figura n.9: Balcone 1



Figura n.10: Balcone 2

Il posto auto, individuato dall'interno 106, presenta una forma rettangolare ed è pavimentato con battuto di cemento.



Figura n.11: Posto auto n. 106

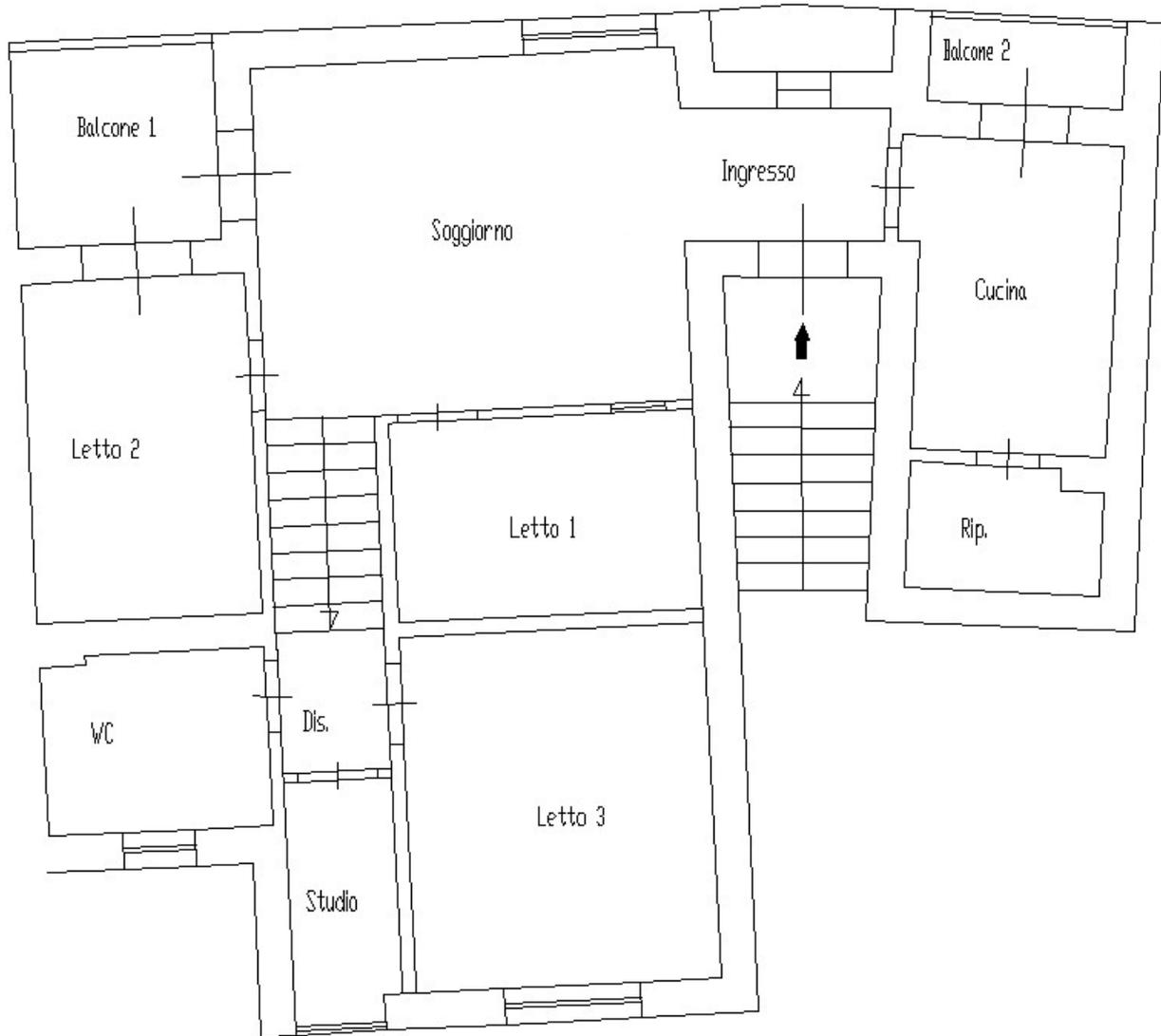


Figura n.12: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento- interno 8

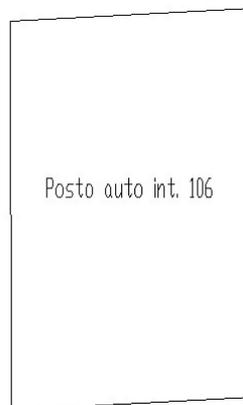


Figura n.13: Planimetria del garage n.106 oggetto di pignoramento

L'appartamento al piano primo, identificato con l'interno 8, ha una superficie netta complessiva di 89,47 mq, di cui mq 76,70 sono di superficie residenziale e mq 12,77 di superficie non residenziale (balconi 1, 2 e scala esterna e ballatoio).

Il posto auto scoperto al piano terra, identificato con l'interno 106, ha una superficie netta complessiva non residenziale di 11,00 mq.

Il Lotto Unico ha una superficie commerciale complessiva di **mq 93,06** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO PRIMO								
INGR.-SOGG.	22,20	1,00	24,42	NORD				
LETTO 1	7,57	1,00	8,33	INTERNA				
LETTO 2	9,53	1,00	10,48	NORD				
CUCINA	7,97	1,00	8,77	NORD				
RIPOSTIGLIO	2,94	1,00	3,23	INTERNA				
DIS+SCALA INTERNA	4,79	1,00	5,27	INTERNA				
STUDIO	3,22	1,00	3,54	SUD				
WC	4,95	1,00	5,45	SUD				
LETTO 3	13,53	1,00	14,88	SUD				
BALCONE 1	4,99	0,25	1,25	NORD				
BALCONE 2	2,17	0,25	0,54	NORD				
SCALA ESTERNA E BALLATOIO	5,61	0,25	1,40	SUD				
TOTALI (MQ.)	89,47		87,56					
PIANOTERRA								
POSTO AUTO ESTERNO	11,00	0,50	5,50	EST				
	11,00		5,50					
TOTALI (MQ.)	100,47		93,06		1,00	1,00	93,06	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							93,06	

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 93,06 e per il criterio analitico la superficie netta con il ragguaglio dei balconi 1 e 2, la scala esterna e ballatoio al 25%, del posto auto scoperto al piano terra al 50% per un totale di mq. 85,39.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto Unico:

- Fgl 874 p.lla 638 sub 507 cat A/2, Zona Cens.5, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 976,10, piano I, interno 8, Scala Q, Edificio 17.

- Fgl 874 p.lla 651 sub 107 cat C/6, Zona Cens.5, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 35,79, piano T, interno 106.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 874 p.lla 638 da sub 1 a sub 5, sub 8, sub 9, sub 12, sub 14, sub 15, sub 18, da sub 20 a sub 26, sub 29, sub 31, sub 32, da sub 34 a sub 36, da sub 38 a sub 43, sub 502, sub 503, sub 505, sub 507, sub 508, da sub 511 a sub 518. (*vedi elenco immobili allegato*).

L'elenco immobili della p.lla 651, con cui è identificato il posto auto oggetto di pignoramento, è composto dai sub 1 al sub 144 della p.lla 651 fgl 874 del Catasto Fabbricati. (*vedi elenco immobili allegato*).

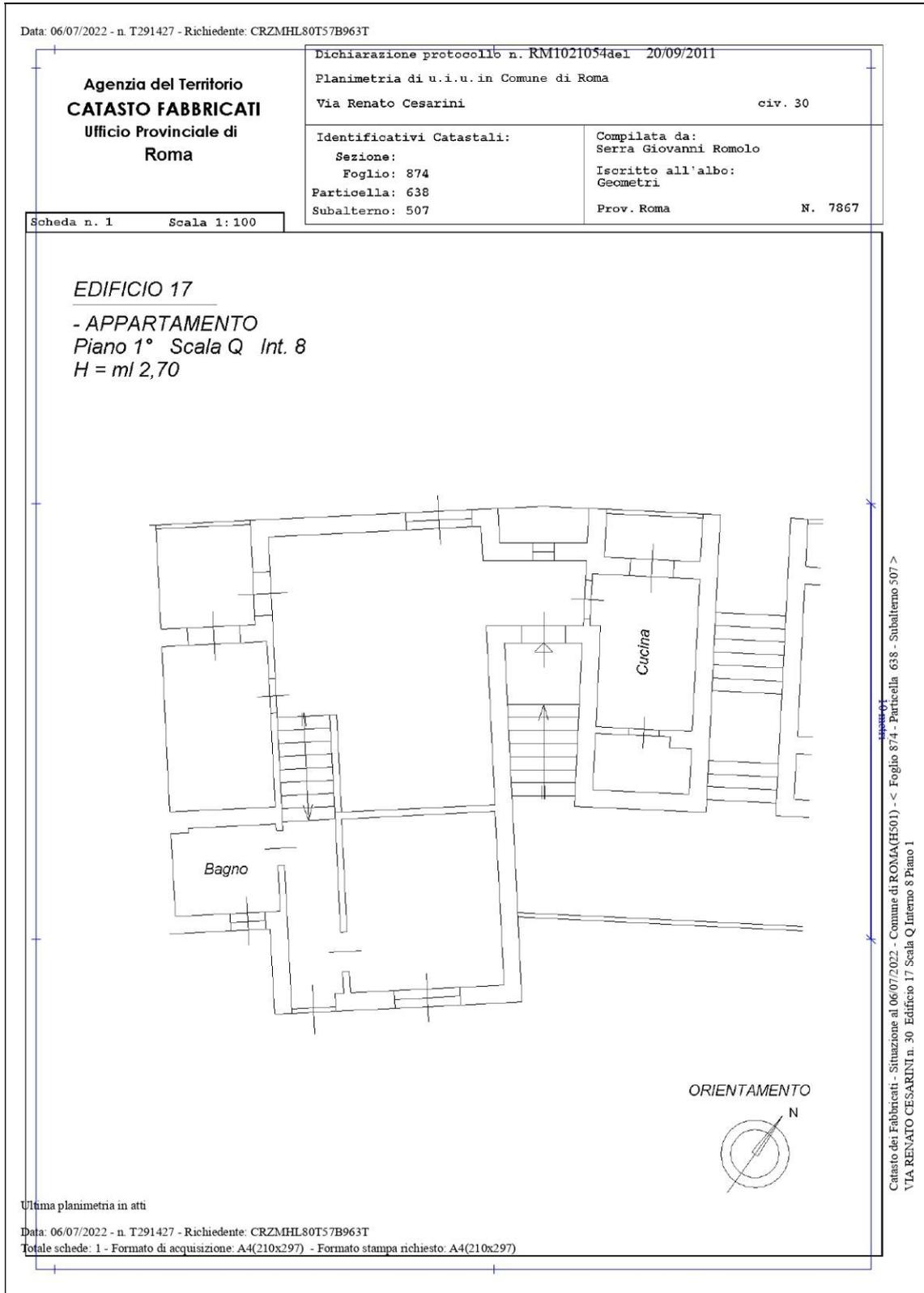
Il **sub 507** della p.lla 638 di 4,5 vani deriva dal sub 27 di 5 vani a seguito di VARIAZIONE del 20/09/2011 Pratica n. RM1021054 in atti dal 20/09/2011 SCORPORO CANTINA (n. 103298.1/2011).

Il sub 27 della p.lla 638 di 5 vani deriva dalla COSTITUZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 (n.X00119.1/1997).

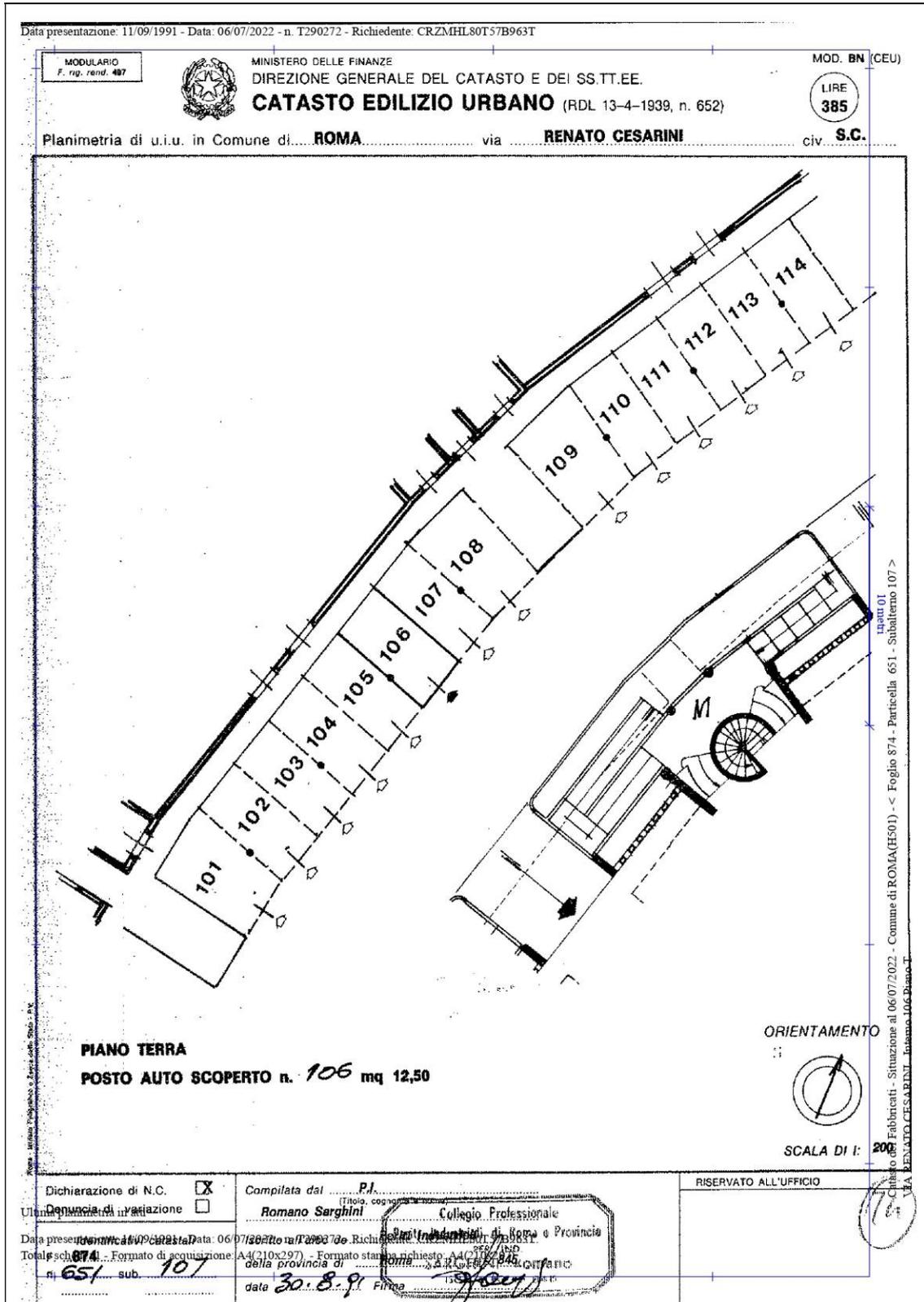
Il **sub 107** della p.lla 651 di 11 mq deriva dalla COSTITUZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 (n.X00120.1/1997).

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 20/09/2011. Infatti al primo livello dell'appartamento, più precisamente nel soggiorno è stata ricavata una camera da letto, mentre al secondo livello tra il bagno e la camera da letto è stato ricavato un piccolo studio.

Mentre la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del posto auto datata 11/09/1991.



Planimetria catastale del sub 507 p.la 638 presentata il 20/09/2011



Planimetria catastale del sub 107 p.lla 651 presentata il 11/09/1991

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO Piena Proprietà della sig.ra (esecutata), dell'appartamento e del posto auto siti in Roma alla Renato Cesarini n. 30, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 874 p.lla 638 sub 507 cat A/2, Zona Cens.5, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 976,10, piano 1, interno 8, Edificio 17, Scala Q.

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 874 p.lla 651 sub 107 cat C/6, Zona Cens.5, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 35,79, piano T, interno 106.

L'appartamento confina con Proprietà e e/o aventi causa (fgl 874 p.lla 638 sub XXX int. X), con Proprietà e/o aventi causa (fgl 874 p.lla 638 sub XXXX int. X) e con corridoio di passaggio condominiale.

Il posto auto confina con corsia di manovra, con posto auto interno XXXX e posto auto interno XXX.

L'accesso all'appartamento è attraverso un passaggio pedonale da Via Renato Cesarini, che giunge, tramite un camminamento condominiale al vano scala e ascensore della Scala Q. Mentre il posto auto è raggiungibile dal camminamento condominiale che funge da corsia di manovra.

L'appartamento, individuato dall'interno 8, è posto al piano primo e si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna composta da otto gradini con un dislivello di circa 1,30 m. Dalla scala condominiale si giunge al primo piano che corrisponde al primo livello dell'appartamento, ove sono posti l'ingresso, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due camere da letto e due balconi; dalla scala interna, come suddetto composta da otto gradini con un dislivello di circa 1,30 m, si giunge al secondo livello composto da un disimpegno, un bagno, una camera da letto e uno studio.

Il posto auto, individuato dall'interno 106, presenta una forma rettangolare ed è pavimentato con battuto di cemento.

Con atto di permuta per notar XX XXXX del 19/01/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 23/01/2012 ai nn. XXXX/XXX (cfr allegato) "... la sig.ra con ogni garanzia di legge trasferisce in permuta a " i beni oggetto di stima.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il comprensorio, di cui fanno parte i beni oggetto della seguente relazione (foglio 874 p.lla 638 sub

507 cat. A/2 interno 8 piano 1 Edificio 17 Scala Q e p.lla 651 sub 107 cat. C/6 interno 106 piano T), è stato edificato a seguito di:

- *Concessione edilizia n. 3/C del 29/01/1988* relativa al COMPARTO R4 BIS per la realizzazione di un comprensorio di aree edificabili sito in Roma – località Tre Fontane Nord, a seguito progetto prot. n. 40844/87 del 19/2/1987;
- *Concessione in variante in corso d'opera n. 2026/C del 05/12/1990*, a seguito di progetto n. 29477 del 1990;

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 20/09/2011 e il grafico allegato alla Concessione in variante in corso d'opera n. 2026/C del 05/12/1990. Infatti al primo livello dell'appartamento, nel soggiorno è stata ricavata una camera da letto, mentre al secondo livello tra il bagno e la camera da letto è stato ricavato un piccolo studio.

Pertanto, l'appartamento int. 8, si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, in via prudenziale, presso il Municipio VIII del Comune di Roma, di una SCIA per messa in pristino dello stato dei luoghi, in quanto per gli ambienti realizzati non sono rispettati i requisiti minimi igienico sanitari, come previsto dal Regolamento generale edilizio del Comune di Roma. Per il ripristino dello stato dei luoghi è previsto un costo di circa € 5.000,00 comprensivo delle spese del professionista e della sanzione prevista dal Comune di Roma, posti in decurtazione del valore di stima finale. Detta spesa sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario.

L'Edificio 17, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è stato dichiarato abitabile con Licenza n. 18 del 27/01/1992, a seguito di Domanda n. 58610 del 1991.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 28/07/2022, era occupato dalla sig.ra (esecutata) e dai figli e.

PREZZO BASE D'ASTA della piena proprietà per la quota di 1000/1000: 322.000,00 €

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

In merito alla provenienza dei beni immobili si dettaglia quanto segue:

Con atto di permuta per notar XX XXXX del 19/01/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 23/01/2012 ai nn. XXX/XXX (cfr allegato) “... la sig.ra con ogni garanzia di legge trasferisce in permuta a (permuta con

beni siti in Via Aldo Ballarin n. 160 del Comune di Roma) che accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Roma, avente accesso da Via Renato Cesarini n. 30, scala Q, edificio 17 e precisamente:

- *Appartamento di civile abitazione sito al piano primo, contraddistinto con il numero 8, composto di 4 vani e mezzo catastali ...;*
- *Posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il numero 106 ...;*

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano essere distinte all'Ufficio del Territorio del Comune di Roma – Catasto Fabbricati, esattamente intestata alla parte venditrice, al fgl 874 p.lla 638 sub 507, cat. A/2, vani 4,5, piano 1, interno 8, scala Q, Edificio 17...; ed al fgl 874 p.lla 651 sub 107, cat. C/6, mq 11, interno 106 ...;

Art.4: la permuta di cui sopra viene fatta ed accettata con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze, gli usi, i diritti, le ragioni, le servitù attive, le servitù passive apparenti o dipendenti dalla struttura del fabbricato e dai servizi individuali o collettivi, nulla escluso, nonché con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dai rispettivi Regolamenti di condominio che le parti dichiarano di ben conoscere e di accettare, obbligandosi, per sé e loro aventi causa, ad osservarli e farli osservare.

Art.5: le parti permutanti dichiarano di aver visitato le porzioni immobiliari da ciascuna di esse acquistate, di averle trovate di loro gradimento e di accettarle nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano...". (cfr allegato)

Con atto di compravendita per notar XXXXX del 16/02/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 08/03/2001 ai nn. XXX/XXX la sig.ra acquistava i beni oggetto di pignoramento.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

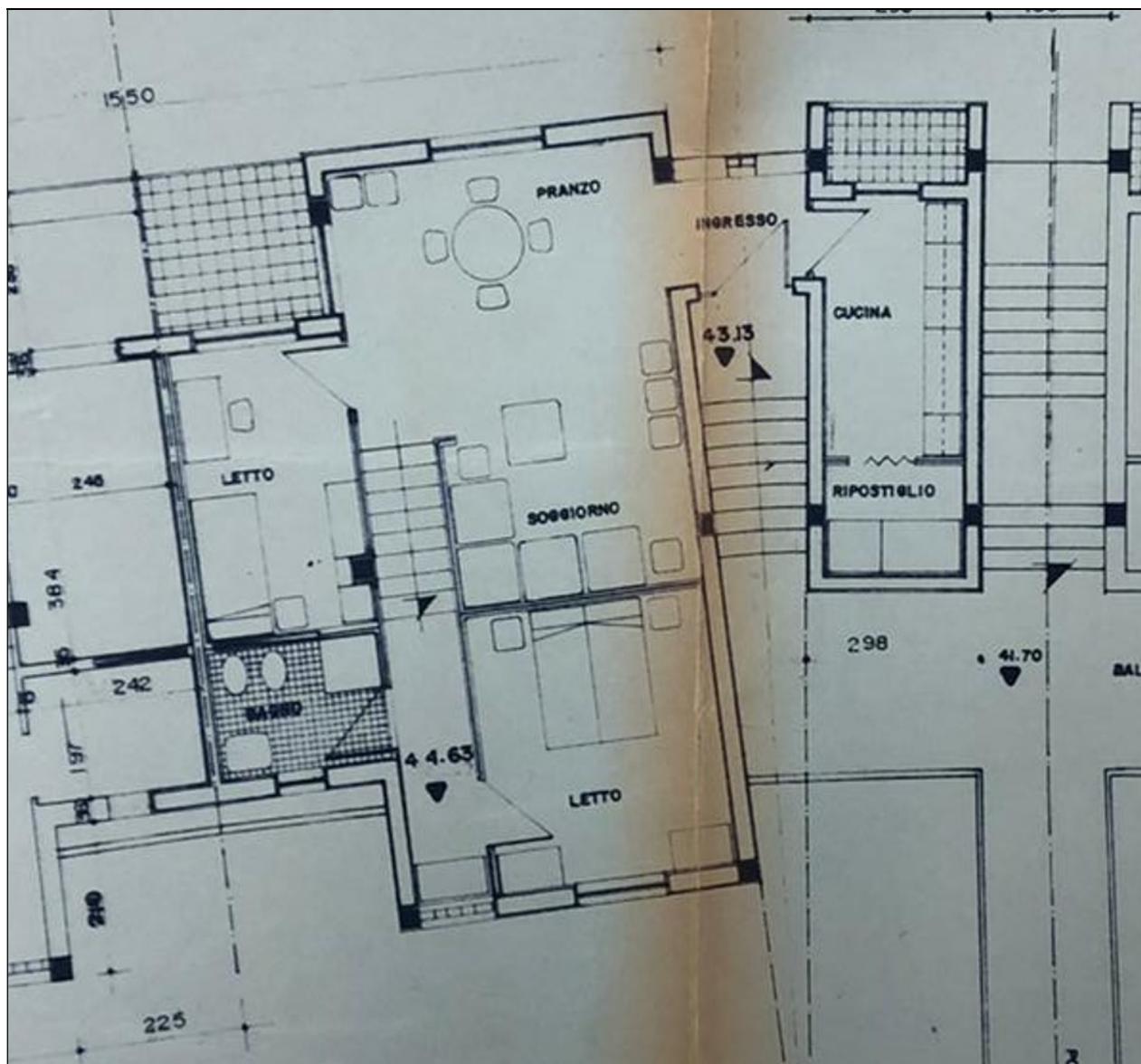
RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il comprensorio, di cui fanno parte i beni oggetto della seguente relazione (foglio 874 p.lla 638 sub 507 cat. A/2 interno 8 piano 1 Edificio 17 Scala Q e p.lla 651 sub 107 cat. C/6 interno 106 piano T), è stato edificato a seguito di:

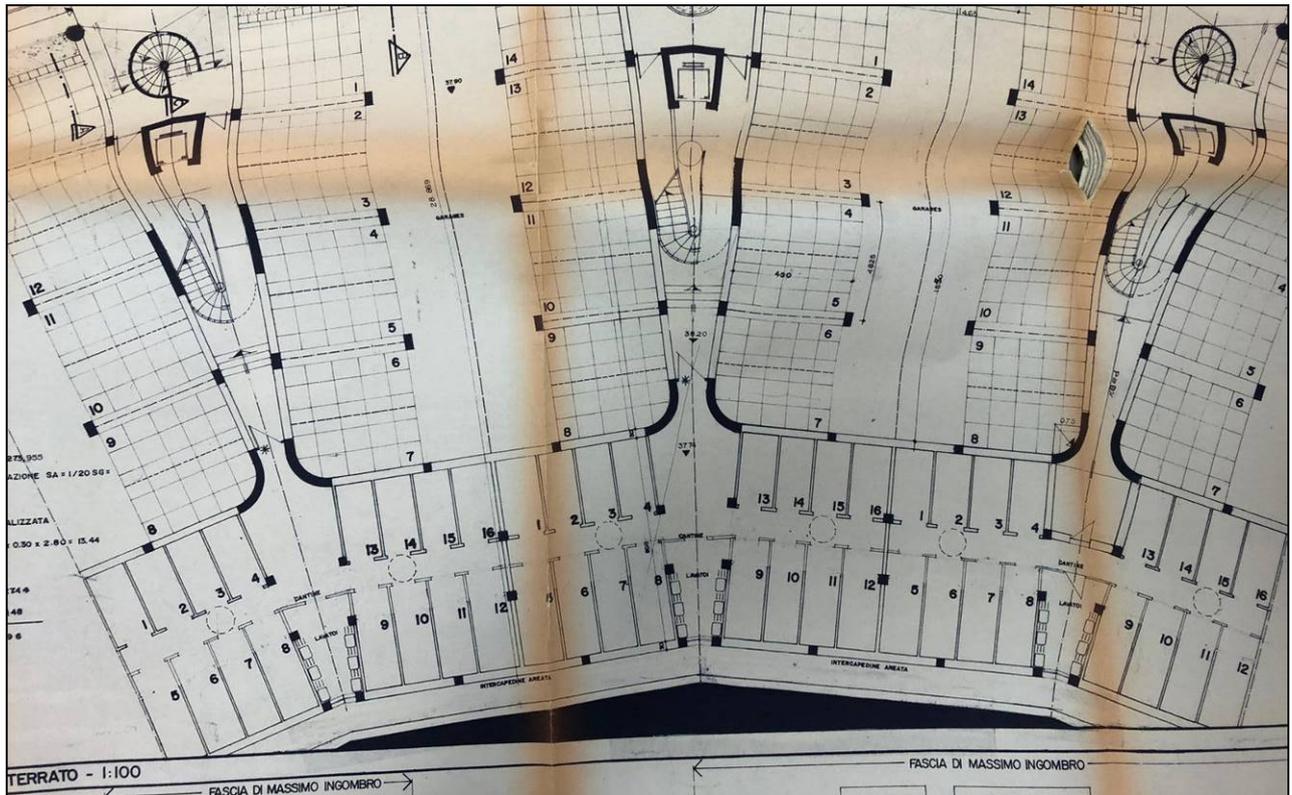
- *Concessione edilizia n. 3/C del 29/01/1988* relativa al COMPARTO R4 BIS per la realizzazione di un comprensorio di aree edificabili sito in Roma – località Tre Fontane Nord, a seguiti progetto prot. n. 40844/87 del 19/2/1987;
- *Concessione in variante in corso d'opera n. 2026/C del 05/12/1990*, a seguito di progetto n. 29477 del 1990;

Nella relazione allegata alla Concessione in variante del 1990 riporta che “... *la variante e completamento lavori ricade nell’ambito della Circostrizione XI in Zona E1 di PRG, ..., realizzazione del programma edificatoria da attuarsi in località Tre Fontane Nord, ..., adeguamento dell’intervento, per quanto compatibile con il progetto originario, alla legge n. 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche; adeguamento ai vincoli imposti dalla progettazione esecutiva delle strutture portanti e degli impianti; marginali aggiustamenti dei prospetti, limitati alle testate degli edifici alti...*”.(cfr allegato)

Si allega la variante del 1990 unitamente ai relativi grafici da cui si evince la regolarità urbanistica dei beni oggetto di relazione, con difformità interne rispetto allo stato dei luoghi dell’appartamento, come di seguito dettagliato.



Pianta della Variante del 1990 con individuazione dell'appartamento tipo



Pianta piano terra allegata alla Variante del 1990 con individuazione dei posti auto

Infatti a seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 20/09/2011 e il grafico allegato alla Concessione in variante in corso d'opera n. 2026/C del 05/12/1990. Più precisamente al primo livello dell'appartamento, nel soggiorno è stata ricavata una camera da letto, mentre al secondo livello tra il bagno e la camera da letto è stato ricavato un piccolo studio.

Pertanto, l'appartamento int. 8, si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, in via prudenziale, presso il Municipio VIII del Comune di Roma, di una SCIA per messa in pristino dello stato dei luoghi, in quanto per gli ambienti realizzati non sono rispettati i requisiti minimi igienico sanitari, come previsto dal Regolamento generale edilizio del Comune di Roma. Per il ripristino dello stato dei luoghi è previsto un costo di circa € 5.000,00 comprensivo delle spese del professionista e della sanzione prevista dal Comune di Roma, posti in decurtazione del valore di stima finale. Detta spesa sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario.

L'Edificio 17, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è stato dichiarato abitabile con Licenza n. 18 del 27/01/1992, a seguito di Domanda n. 58610 del 1991.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile, alla data del sopralluogo del 28/07/2022, era occupato dalla sig.ra (esecutata) e dai figli e .

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Formalità con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento:

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo agli immobili (fogl 874 p.lla 638 sub 507 e p.lla 651 sub 107), datate 16/02/2023, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 23/01/2012 – Gen. 7463 Part. XXXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XX XXXX del 19/01/2012 rep. 148486/7503 a favore della con sede in e contro la sig.ra , per il diritto di piena proprietà, sugli immobili siti in Roma alla Via Renato Cesarini n.30, identificati al C.F. al foglio 874 particella 638 sub 507 cat. A/2 e particella 651 sub 107 cat. C/6.

2) Iscrizione del 23/01/2012 – Gen. 7464 Part. XXXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XX XXXXX del 19/01/2012 rep. 148487/7504 a favore della con sede in e contro la sig.ra , per il diritto di piena proprietà, sugli immobili siti in Roma alla Via Renato Cesarini n.30, identificati al C.F. al foglio 874 particella 638 sub 507 cat. A/2 e particella 651 sub 107 cat. C/6.

3) Iscrizione del 23/12/2013 – Gen. 124406 Part. XXXXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XXXX XXXXX del 20/12/2013 rep. 2754/1523 a favore della con sede in e contro la sig.ra , per il diritto di piena proprietà, sugli immobili siti in Roma alla Via Renato Cesarini n.30, identificati al C.F. al foglio 874 particella 638 sub 507 cat. A/2 e particella 651 sub 107 cat. C/6.

4) Trascrizione del 09/09/2021 – Gen. 115602 Part. XXXX

Pignoramento immobiliare del 06/08/2021, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 20044/2021 a favore di di con sede in e contro la sig.ra la sig.ra , per il diritto di piena proprietà, sugli immobili siti in Roma alla Via Renato Cesarini n.30, identificati al C.F. al foglio 874 particella 638 sub 507 cat. A/2 e particella 651 sub 107 cat. C/6.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

È prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, l'Amministratore è , ma nonostante i numerosi solleciti a mezzo mail, a mezzo pec e a mezzo telefono, non sono state fornite alla scrivente le informazioni richieste.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto

sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Periferica- Ardeatino*" di Roma, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;

- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;

- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, periodo di riferimento II semestre anno 2022, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Nonché La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate periodo di riferimento I semestre anno 2022.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq. 3.200,00;
- redditi annui €/mq. 150,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua

oscillazione in più o in meno rispetto al numero di “influenze ascendenti o discendenti”, partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 3%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 3.200,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 150,00.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Il bene oggetto di stima è della sig.ra per il diritto di piena proprietà, per averlo acquistato con atto di permuta per notar ~~XX XXXX~~ del 19/01/2012 e ~~trascritto presso~~ la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 23/01/2012 ai nn. XXX/XXX. *(cfr allegato)*

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

La sig.ra dichiara, nell'atto di compravendita del 2012, “...*di essere vedova e cittadina italiana...*”. *(cfr allegato)*

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (visure catastali, planimetrie catastali, elenco immobili, estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie;
- atto di permuta del 2012;
- atti urbanistici;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

Data 25/05/2023