

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 156/2020

Giudice: dott. F. Scolaro

Custode Giudiziario: avv. A. Giordano

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO N.1

Relativo ai beni immobili siti nel comune di Roma alla Via Luigi Capuana n. 163 ed identificati al Catasto Fabbricati al foglio 273 p.lla 223 sub 506 cat. A/2 (ex sub 5) e 507 cat. C/2 (ex sub 5) e p.lla 960 sub 1 cat. C/6.

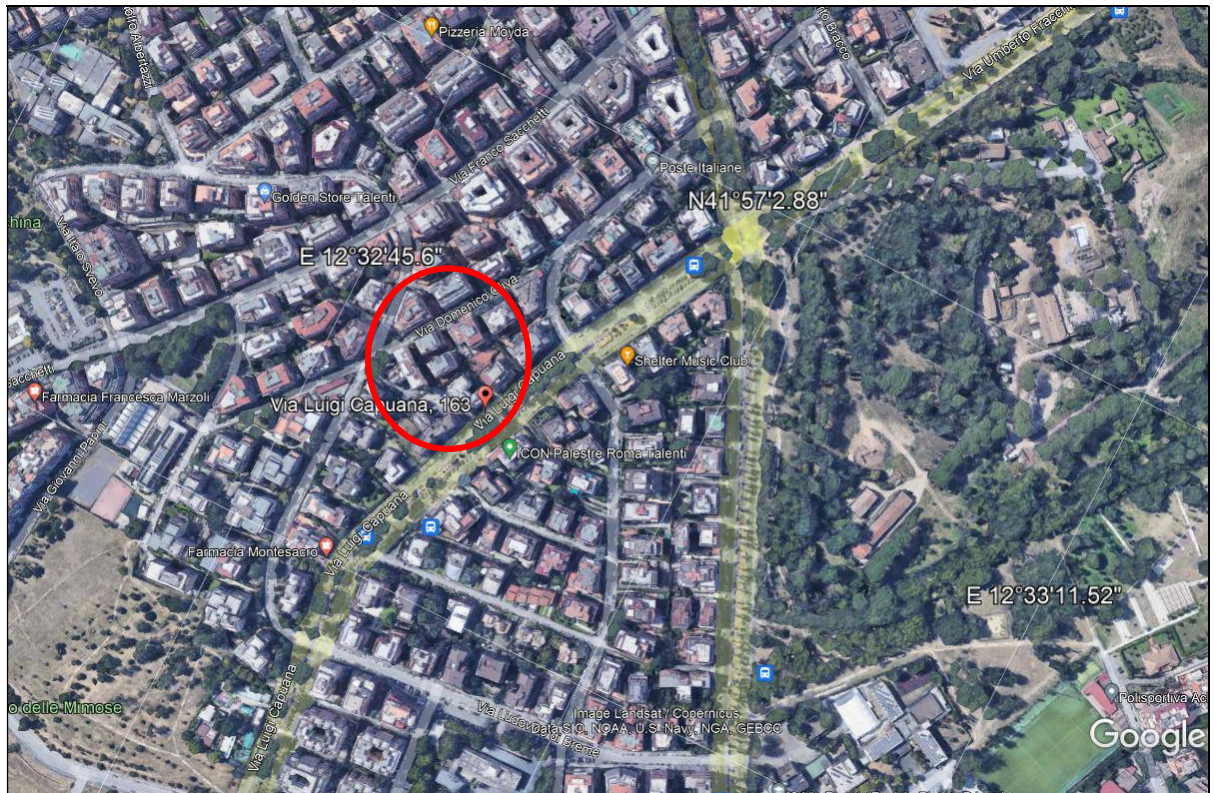
L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Carozza

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.22339

INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	6
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	23
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10	26
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	26
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	27
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	31
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	32
CONCLUSIONI	33



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 10/01/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 24/01/2020 ai nn. XXX/XXX a favore di XXX.XXX XXXXX XXX contro la sig.ra XXXX XXX, a firma dell'avv. XXXX XXX XXXX, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. XXX XXX XXXX, sono "immobili con relativi accessori, pertinenze, dipendenze, frutti e ragioni....:

- 1) Diritti indivisi pari a 1/3 della piena proprietà della unità immobiliare locale uso negozio sita in via Francesco d'Ovidio n. 25, piano T, censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al fgl 273, p.lla 90 **sub 501**, cat. C/1, consistenza 70 mq, ...;*
- 2) Diritti indivisi pari ad 1/3 della piena proprietà della unità immobiliare abitazione con cantina sita in Roma Via Luigi Capuana n. 163, piano 1- S1 interno 5, censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al fgl 273 p.lla 223 **sub 5**, cat. A/2, vani 7,5, ...;*
- 3) Diritti indivisi pari ad 1/3 della piena proprietà dell'unità immobiliare posto auto sita in Roma, Via Luigi Capuana n. 163, piano S1, censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al fgl 273 p.lla 960 **sub 1**, cat. C/6, consistenza 33 mq, ...;"*

che la scrivente, a seguito di sopralluogo del 9/11/2021, riscontrava che la cantina di pertinenza all'appartamento sub 5 pignorato, e rappresentata nella planimetria catastale sempre del sub 5, non corrispondeva a quella effettivamente occupata dal debitore esecutato. La cantina, infatti, riportata in planimetria individuava, dalla rappresentazione grafica, il numero di interno 3 mentre quella utilizzata dall'esecutato e riportata nell'atto di provenienza del 21/04/1980, corrispondeva all'interno n. 5, oggetto di pignoramento. Dunque la scrivente chiedeva, in data 07/03/2022, al G.E. dott.ssa C. Pigozzo, l'autorizzazione a presentare una Variazione Docfa per esatta rappresentazione grafica. In data 25/03/2022 il G.E. dott.ssa C. Pigozzo "... accoglie quanto richiesto e dispone che l'esperto stimatore provveda alla variazione DOCFA, di cui dovrà essere dato conto nella descrizione dell'immobile...".

che il sub 5 della p.lla 223 (riportato nell'atto di pignoramento) è stato soppresso con VARIAZIONE del 24/05/2022 Pratica n. RM0214993 in atti dal 25/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 214993.1/2022) ed ha originato il sub 506 cat. A/2 che individua correttamente l'appartamento al piano primo interno 5 e sub 507 cat. C/2 che individua correttamente la cantina al piano seminterrato interno 5.

che a seguito di Variazione del 24/05/2022 n. RM0214993, si ripete, è stata presentata la corretta rappresentazione grafica dell'appartamento al piano primo.

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo alla società debitrice, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i beni oggetto di pignoramento, come lotti di vendita separati, descritti in distinte relazioni di stima;

che il bene sito in Roma in Via Francesco d'Ovidio n. 25 di cui al fgl 273 p.lla 960 **sub 501** verrà descritto nella relazione di stima del **Lotto n. 2** che si tratterà con separata perizia, pertanto:

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di 1/3** della sig.ra XXX XXXX, relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Roma, alla Via Luigi Capuana n. 163, distinti in C.F. al **foglio 273 p.lla 223 sub 506 (ex sub 5) cat. A/2 interno 5 piano 1, p.lla 223 sub 507 (ex sub 5) cat. C/2 interno 5 piano S1, e foglio 273 p.lla 960 sub 1 cat. C/6 piano S1.**

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 agli accessi in loco, nei giorni 09/11/2021 e 3/3/2022, congiuntamente al custode giudiziario avv. Alessia Giordano, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato del bene pignorato 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. 156/2020 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 per la quota di 1/3 della sig.ra XXXX XXXXX dei beni siti in Roma alla Via Luigi Capuana n.163 e precisamente:

- **Appartamento** al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273 p.lla 223 sub 506 (ex sub 5) cat. A/2 interno 5 piano 1.
- **Cantina** al piano seminterrato identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273 p.lla 223 sub 507 (ex sub 5) cat. C/2 interno 5 piano S1.

- **Garage** al piano seminterrato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273 p.lla 960 sub 1 cat. C/6 piano S1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

I cespiti, fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Roma alla Via Luigi Capuana n. 163 ed inserito nel Quartiere Monte Sacro Alto.

Monte Sacro Alto, comunemente noto come Talenti, è il ventottesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXVIII.

Il toponimo indica anche la zona urbanistica 4C del Municipio Roma III di Roma Capitale.

Prende il nome dall'omonimo monte.

Si trova nell'area nord-nord-est della città.

Il quartiere confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone, a sud con i quartieri Q. XXIX Ponte Mammolo e Q. XXI Pietralata, a ovest con il quartiere Q. XVI Monte Sacro.

Considerato la naturale estensione del quartiere di Monte Sacro, è più comunemente denominato Talenti, dal cognome della famiglia proprietaria della tenuta su cui è sorta la zona abitata. La sua piazza principale è dedicata a Pier Carlo Talenti, scomparso prematuramente nel 1925 per un incidente automobilistico, e fratello di Achille Talenti, ultimo discendente della famiglia.

La zona è delimitata ai quattro lati da altrettanti assi viari: via Nomentana, via della Bufalotta, via di Settebagni/via di Casal Boccone e quello, mai completato, per salvaguardare il verde, tra via Jacopo Sannazzaro e via della Cecchina.

Negli anni cinquanta, quando la tenuta era essenzialmente animata da pastori con le loro greggi al pascolo. L'azienda agricola della famiglia Talenti si è fusa con l'impresa edile di proprietà dell' Ing. Giuseppe Tudini, dando vita alla nuova "Impresa Tudini & Talenti".

Nei primi anni sessanta l'attività ha ottenuto l'autorizzazione da parte del comune di Roma di poter edificare sui terreni dei Talenti: l'area è stata convertita in un quartiere abitato caratterizzato prevalentemente da palazzi e condomini residenziali di altezza contenuta (4-5 piani di media) rivestiti in cortina e dotati di giardini ai piani terra, destinati alla borghesia medio-alta, quasi a fare da contraltare al "vecchio" Monte Sacro, tradizionalmente popolare.

Le strade sono tutte dedicate a letterati di vario genere vissuti tra l'Ottocento e la prima metà del Novecento.

Fino al 1965, il quartiere era servito da una compagnia privata di trasporto pubblico chiamata .

Il quartiere è dotato di spazi verdi, residuali dell'Agro romano, tra cui il Parco Talenti, il parco delle Mimose e il parco della Cecchina.

Altre aree di interesse sono via Ugo Ojetti, strada principale del quartiere, con la sua alta concentrazione di attività commerciali; e l'adiacente Largo Pugliese, punto nodale del trasporto pubblico locale.

Nonostante la presenza degli ex studi cinematografici della Dear (in precedenza Incom), attualmente utilizzati come studi televisivi della Rai che vi registra numerosi show, tra cui il celebre "Domenica in", il quartiere è privo di strutture quali teatri e cinema.

Il nuovo piano regolatore generale comunale di Roma prevede il passaggio della futura linea D nel quartiere con le fermate Talenti, Pugliese ed Ojetti. La linea collegherà il quartiere con la città storica ed i quartieri Monte Sacro, Salario ed a sud con Trastevere, San Paolo, Marconi, Magliana ed EUR.

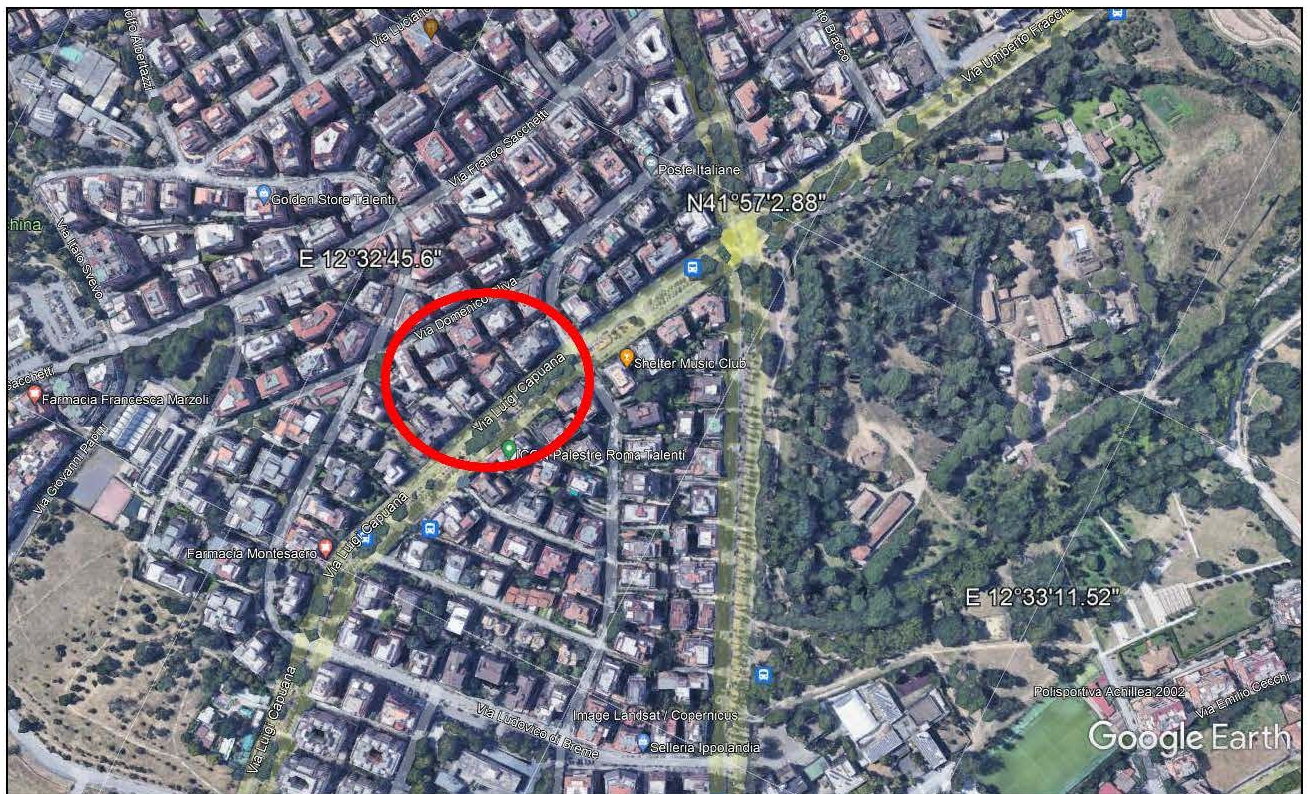


Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

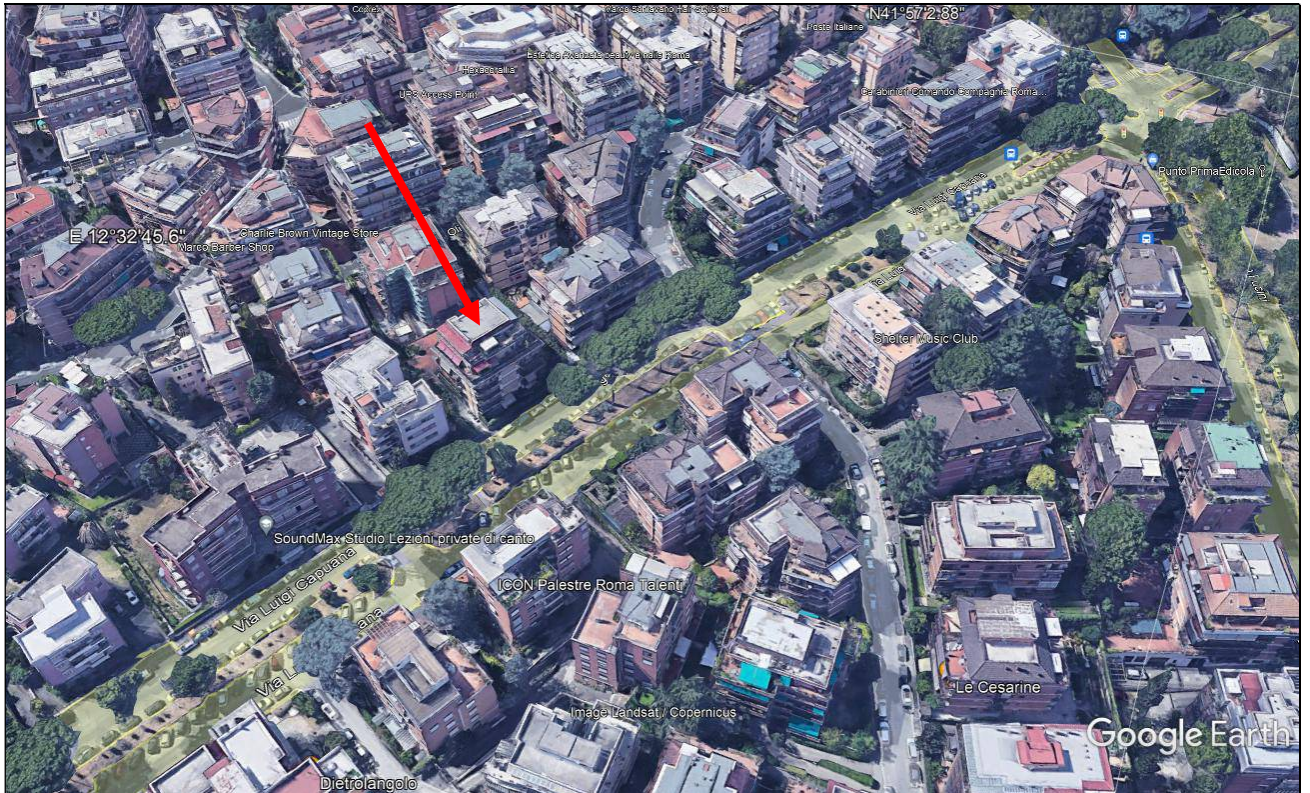


Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

È raggiungibile attraverso la Metro B- Direzione Rebibbia/Jonio e dai bus 350, 60, 69, A07.

L'immobile è inserito in una zona residenziale popolata e di numerose attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico.

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su cinque livelli fuori terra, adibiti ad uso abitativo ed un piano seminterrato adibito a cantine, posti auto e box. I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune con ascensore.

Trattasi di edificio risalente alla fine degli anni 1960 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 ed allaccio in fogna comunale.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto N.1: Piena Proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra XXXX XXXXX (esecutata), dell'appartamento con cantina e garage siti in Roma alla Via Luigi Capuana n. 163.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 273 p.lla 223 sub 506 (ex sub 5) cat A/2, Zona Cens.4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 2.130,38, piano 1, interno 5. L'appartamento confina con pianerottolo scala comune, con Via Luigi Capuana e con Proprietà XXXX XXXXX XXXX e/o aventi causa.

La cantina è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 273 p.lla 223 sub 507 (ex sub 5) cat A/2, Zona Cens.4, classe 4, consistenza 6 mq, rendita € 26,96, piano S1, interno 5. La cantina confina con corridoio comune, con intercapedine su Via Capuana e cantina n. XX di Proprietà XXX/XXXXXX e/o aventi causa.

Il garage è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma Fgl 273 p.lla 960 sub 1 cat C/6, Zona Cens.4, classe 5, rendita € 202,81, piano S1 e confina con spazio condominiale, con rampa di accesso e con Box X (fgl 273 p.lla 960 sub X).

L'accesso all'appartamento e alla cantina è da Via Luigi Capuana, attraverso un passaggio pedonale, che giunge al vano scala condominiale e ascensore del fabbricato. Al garage si accede dal vano scala condominiale con ascensore e da Via Luigi Capuana attraverso la rampa di accesso carrabile.

L'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto, uno studio con armadio ripostiglio e tre balconi. Gli infissi interni sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in pvc con doppio vetro, ma entrambi di colore bianco. Gli infissi esterni presentano tapparelle di colore marrone e grate di sicurezza in ferro di colore bianco. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore noce. L'apertura delle bussole è a battente. Le pareti esterne del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte presentano mattoncini a vista di colore beige. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore crema, ad eccezione delle camere da letto 1 e 2 che presentano carta da parati. I rivestimenti e la pavimentazione dei bagni sono in piastrelle di ceramica con decorazioni diverse. I rivestimenti della cucina sono in piastrella di ceramica 20 x 20 cm di colore marrone. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica della stessa tipologia, dimensione e colore marrone, ad eccezione del disimpegno 1 che presenta piastrelle in ceramica di colore rosa e le camere da letto 1 e 2 presentano il parquet in rovere con posa in opera a spina di pesce. La pavimentazione dello studio è in marmo di colore bianco. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di ceramica

All'appartamento è annessa una cantina, individuata con il n. interno 5, alla quale si accede attraverso le scale comuni e percorrendo il corridoio comune. La cantina si presenta come un unico ambiente, intonacata, pavimentata con battuto di cemento. Inoltre presenta una piccola finestra ed è fornita dell'impianto elettrico attraverso un punto luce.



Figura n.6 e 7: Cantina n.5 posta al piano seminterrato ed annessa all'appartamento

Al garage si accede dal vano scala condominiale con ascensore e da Via Luigi Capuana attraverso la rampa di accesso carrabile. Si presenta come un unico ambiente, presenta la pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore marrone e l'apertura con serranda avvolgibile di colore verde. Le pareti sono intonacate. E' fornito di impianto elettrico.

di forma rettangolare e colore rosso. 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 centralizzato e presenta radiatori in alluminio di tipo commerciale in tutti i locali. La produzione di acqua calda avviene attraverso uno scaldino elettrico. 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: Disimpegno 1



Figura n.5: Cucina



Figura n.6: Bagno



Figura n.8 e 9: Garage interno B posto al piano seminterrato

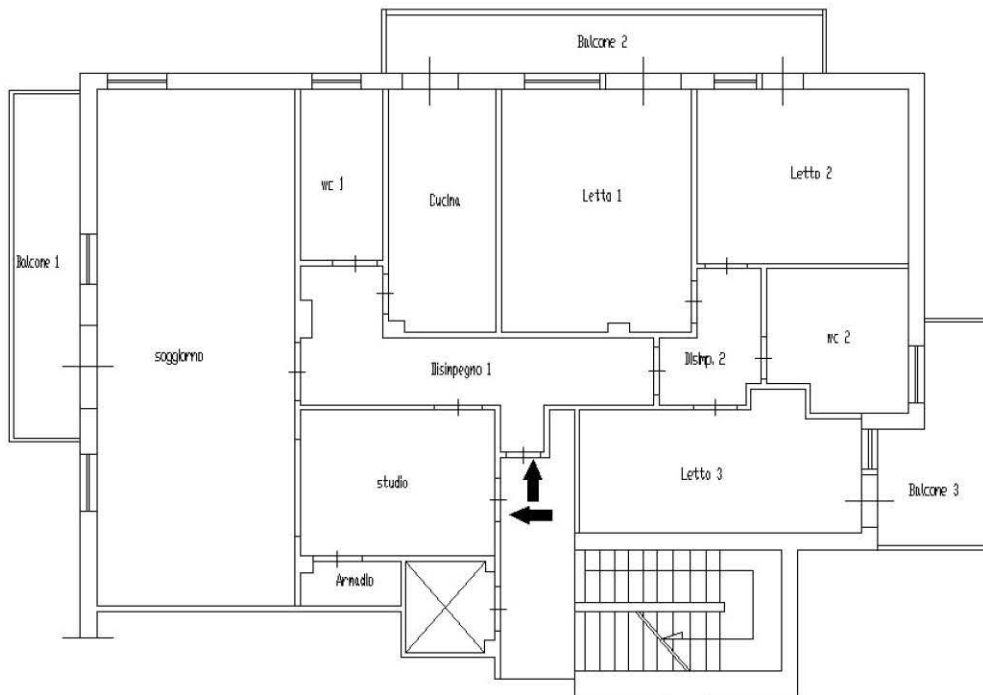


Figura n.10: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento- interno 5



Figura n.11: Planimetria Cantina interno 5

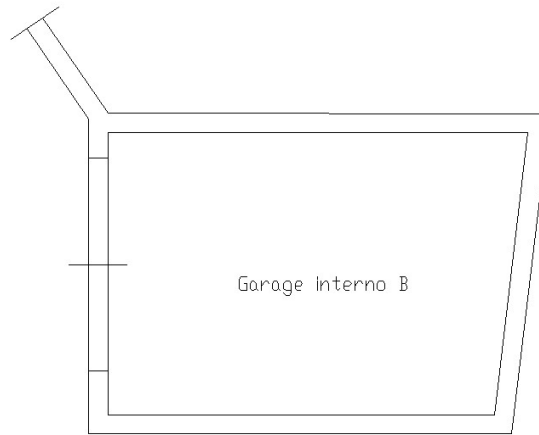


Figura n.12: Planimetria Garage interno B

L'appartamento al piano primo, identificato con l'interno 5, ha una superficie netta complessiva di 148,62 mq, di cui mq 117,94 sono di superficie residenziale e mq 23,92 di superficie non residenziale (balconi 1, 2 e 3).

La cantina al piano seminterrato, identificata con il numero 5, ha una superficie netta complessiva non residenziale di mq 6,51.

Il garage al piano seminterrato, identificato con l'interno B, ha una superficie netta complessiva non residenziale di mq 28,00.

Il Lotto n.1 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 163,21** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO 1	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO PRIMO								
INGRESSO-DISIMPEGNO 1	10,96	1,00	12,06	INTERNA				
SOGGIORNO	35,97	1,00	39,57	S-E				
CUCINA	9,13	1,00	10,04	SUD				
BAGNO 1	4,97	1,00	5,47	SUD				
STUDIO E ARMADIO/RIP	11,52	1,00	12,67	INTERNA				
LETTO 1	16,16	1,00	17,78	SUD				
LETTO 2	12,94	1,00	14,23	SUD				
LETTO 3	12,45	1,00	13,70	OVEST				
DISIMPEGNO 2	3,84	1,00	4,22	INTERNA				
BAGNO 2	6,76	1,00	7,44	OVEST				
BALCONE 1	8,02	0,25	2,01	S-E				
BALCONE 2	8,92	0,25	2,23	SUD				
BALCONE 3	6,98	0,25	1,75	OVEST				
PIANO SEMINTERRATO								
CANTINA	6,51	0,40	3,26	INTERNA				
GARAGE	28,00	0,50	16,80	SUD				
TOTALI (MQ.)	183,13		163,21		1,00	1,00	163,21	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							163,21	

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. 163,21 e per il criterio analitico la superficie netta con il ragguglio della cantina al 40%, del garage al 50% e dei balconi al 25% per un totale di mq. 150,74.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto 1:

- Fgl 273 p.lla 223 sub 506 (ex sub 5) cat A/2, Zona Cens.4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 2.130,38, piano 1, interno 5.

- Fgl 273 p.lla 223 sub 507 (ex sub 5) cat A/2, Zona Cens.4, classe 4, consistenza 6 mq, rendita € 26,96, piano S1, interno 5

- Fgl 273 p.lla 960 sub 1 cat C/6, Zona Cens.4, classe 5, rendita € 202,81, piano S1.


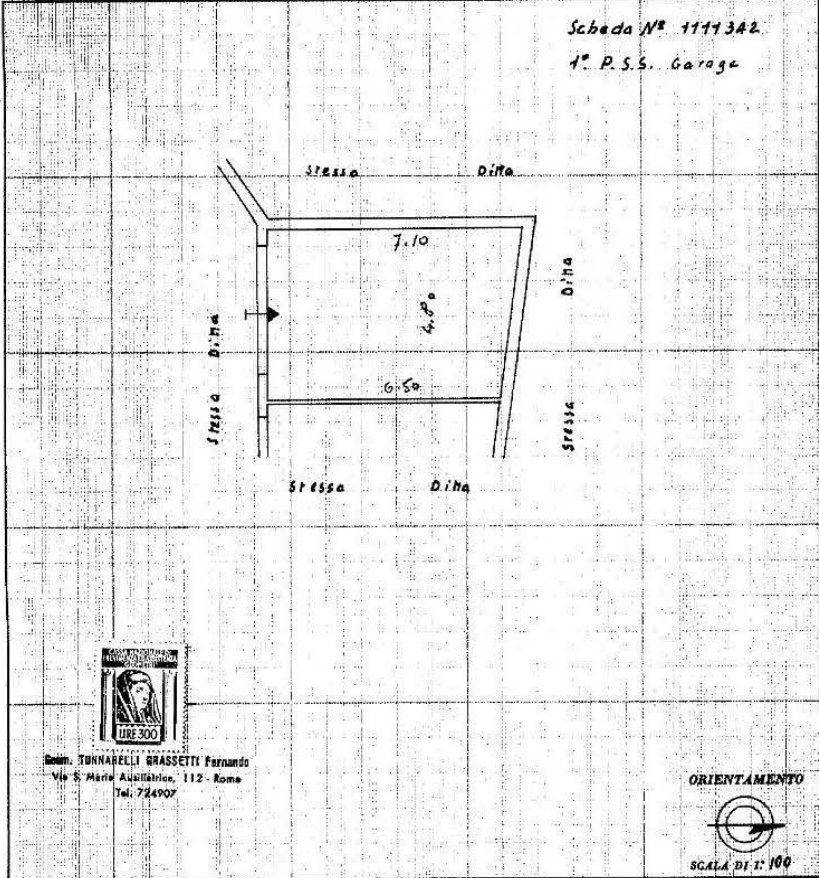


In merito al garage:

Il garage fa parte di un fabbricato adiacente ed è identificato alla p.lla 960 fgl 223.

Il fabbricato, identificato alla p.lla 960, presenta i sub 1 e 2 ed ha avuto origine dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del garage.

Data presentazione: 25/02/1967 - Data: 06/11/2021 - n. T89143 - Richiedente:

MODULARIO F. - Ed. N. 7. - 318	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1958, N. 407)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via <u>Luigi Capuana, s.p.</u> Ditta ... Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u>		
Scheda N° 11113A2 1° P.S.S. Garage		
		
 Ingegn. TONNARELLI GRASSETTI Fernando Via S. Maria Assunta, 112 - Roma Tel. 724907		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA _____ PROT. N° _____		Compilata dal <u>LEOMETRA</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small> <u>TONNARELLI GRASSETTI FERNANDO</u> Iscritto all'Albo de <u>Geometri</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>31 gennaio 1967</u> Firma: <u>Cap. Tonnamelli - Grassetti Fernando</u>

Data presentazione: 25/02/1967 - Data: 06/11/2021 - n. T89143 - Richiedente:
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X373) - Formato stampa richiesto: A3(297X420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2021 - Comune di ROMA (H90) - Foglio: 273 - Particella: 960 - Subalterno: 1 -
 VIA LUIGI CAPUANA n. 163 piano: S1

Planimetria catastale del sub 1 p.la 960 e presentata il 25/02/1967 con numero Scheda 11113A2

In merito all'appartamento e cantina:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento con annessa cantina, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 223 sub 1 graffata alla p.lla 963, sub 12, sub 3 graffato alla p.lla 962, da 4 a 8, da 12 a 27, da 501 a 505, 506, 507. *(vedi elenco immobili allegato).*


A seguito di sopralluogo del 9/11/2021, la scrivente riscontrava che la cantina di pertinenza dell'immobile pignorato, e rappresentata nella planimetria catastale, non corrispondeva a quella effettivamente occupata dal debitore esecutato. La cantina, infatti, riportata in planimetria individuava, dalla rappresentazione grafica, il numero di interno 3 mentre quella utilizzata dall'esecutato e riportata nell'atto di provenienza del 21/04/1980, corrispondeva all'interno n. 5, oggetto di pignoramento. Dunque la scrivente chiedeva, in data 07/03/2022, al G.E. dott.ssa C. Pigozzo, l'autorizzazione a presentare una Variazione Docfa per esatta rappresentazione grafica. In data 25/03/2022 il G.E. dott.ssa C. Pigozzo "*... accoglie quanto richiesto e dispone che l'esperto stimatore provveda alla variazione DOCFA, di cui dovrà essere dato conto nella descrizione dell'immobile...*".

Pertanto il sub 5 della p.lla 223 (riportato nell'atto di pignoramento) è stato soppresso con VARIAZIONE DOCFA del 24/05/2022 Pratica n. RM0214993 in atti dal 25/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 214993.1/2022) ed ha originato il sub 506 cat. A/2 che individua l'appartamento al piano primo interno 5 e sub 507 cat. C/2 che individua la cantina al piano seminterrato interno 5.

Inoltre a seguito di Variazione del 24/05/2022 n. RM0214993 è stata presentata la corretta rappresentazione grafica dell'appartamento al piano primo, infatti la precedente planimetria catastale dell'appartamento con annessa cantina presentata il 25/02/1967 con numero Scheda 1111347 riportava la seguente difformità rispetto allo stato dei luoghi: il bagno adiacente al bagno 2 è stato rimosso ed è stato unito al letto 3.

Data presentazione: 25/02/1967 - Data: 06/11/2021 - n. T89142 - Richiedente:

MODULARIO
E - Cm. E. P. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1962, N. 512)

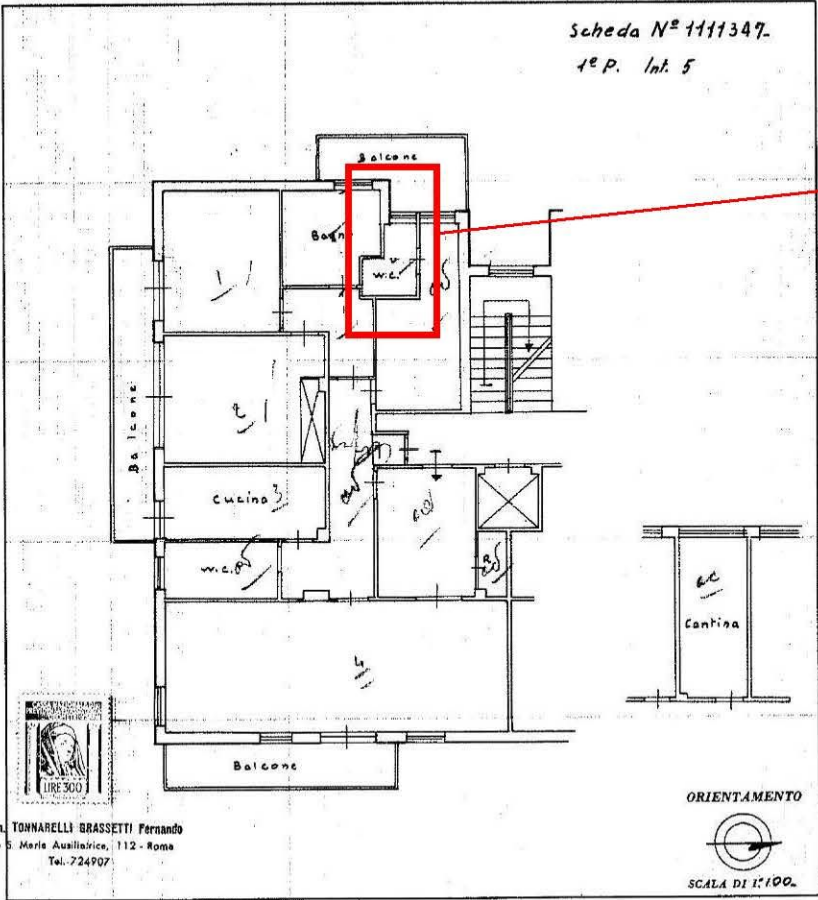
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di Roma

Via Luigi Capuana S.N.

Ditta _____


Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N° 1111347.
4° P. Int. 5



Geom. **TONNARELLI BRASSETTI Fernando**
 Via S. Maria Ausiliatrice, 112 - Roma
 Tel. 724907

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p style="font-size: 8px;">DATA</p> <p style="font-size: 8px;">PROT. N°</p>	<p style="font-size: 8px;">Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>TONNARELLI BRASSETTI FERNANDO</u> Iscritto all'Albo de <u>Geometri</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>31 gennaio 1967</u> Firma: <u>G. Tonnarelli - Brassetti Fernando</u></p>
---	--

Data presentazione: 25/02/1967 - Data: 06/11/2021 - n. T89142 - Richiedente:
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

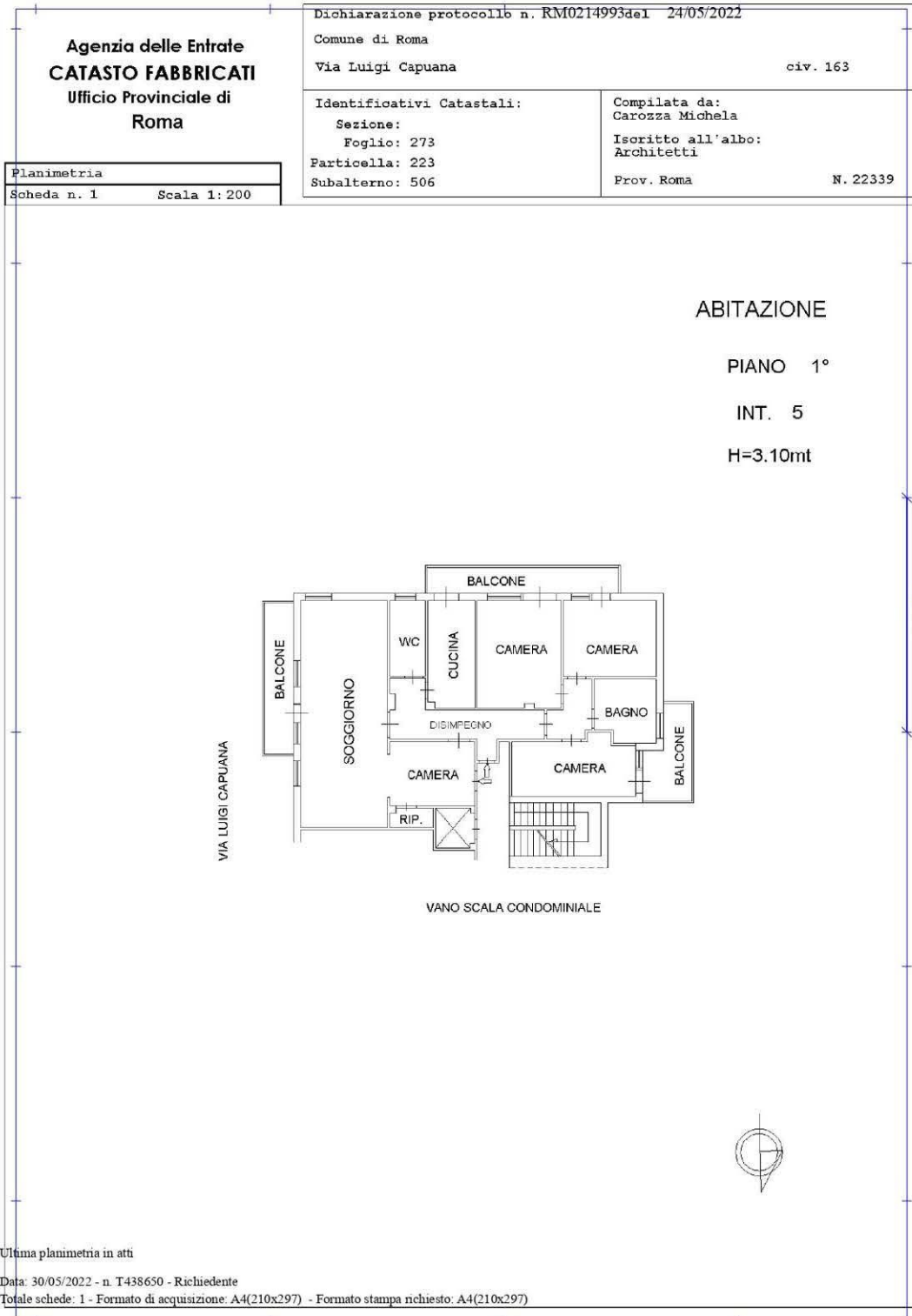
Bagno
rimosso ed
unito al letto
3

1111347

Catasto del Fabbricati - Situazione al 06/11/2021 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 273 - Particella: 223 - Subalterno: 5 >
 VIA LUIGI CAPUANA n. 103 piano 1 - SI interno: 5

Vecchia Planimetria catastale del sub 5 p.la 223 e presentata il 25/02/1967 con numero Scheda 1111347

Data: 30/05/2022 - n. T438650 - Richiedente



Ultima planimetria in atti

Data: 30/05/2022 - n. T438650 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2022 - Comune di ROMA(HE501) - < Foglio 273 - Particella 223 - Subalterno 506 >
 VIA LUIGI CAPUANA n. 163 Interno 5 Piano 1

Nuova Planimetria catastale del sub 506 p.IIIa 223 e presentata il 24/05/2022 con n. prot. RM0214993

Data: 30/05/2022 - n. T438651 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0214993del 24/05/2022 Comune di Roma Via Luigi Capuana civ. 163		
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 273 Particella: 223 Subalterno: 507 </td> <td style="width: 50%;"> Compilata da: Carozza Michela Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 22339 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 273 Particella: 223 Subalterno: 507	Compilata da: Carozza Michela Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 22339
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 273 Particella: 223 Subalterno: 507	Compilata da: Carozza Michela Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 22339		
<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">CANTINA</p> <p style="margin: 0;">PIANO S1</p> <p style="margin: 0;">N. 5</p> <p style="margin: 0;">H=3.10mt</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">INTERCAPEDINE SU VIA LUIGI CAPUANA</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">CORRIDOIO COND. CANTINA N. 5B</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">CORRIDOIO DI ACCESSO</p> <div style="text-align: right; margin: 20px 0;"> </div>			
Ultima planimetria in atti Data: 30/05/2022 - n. T438651 - Richiedente: Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2022 - Comune di ROMA(HE501) -< Foglio 273 - Particella 223 - Subalterno 507 >
 VIA LUIGI CAPUANA n. 163 Interno 5 Piano S1

Nuova Planimetria catastale del sub 507 p.IIa 223 e presentata il 24/05/2022 con n. prot. RM0214993

In conclusione si precisa che non vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto, solo perché è stata presentata, a firma della scrivente la Variazione catastale del 24/05/2022 Pratica n. RM0214993 in atti dal 25/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 214993.1/2022).

Infatti il sub 5 (appartamento con annessa cantina) riportato nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto è stato soppresso ed ha originato il sub 506 (appartamento piano primo interno 5) e il sub 507 (cantina al piano seminterrato interno 5).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N.1 piena ed intera proprietà della quota di 1/3 della sig. ra XXX XXXX (esecutata), dell'appartamento al piano primo, cantina al piano seminterrato e garage al piano seminterrato siti in Roma alla Via Luigi Capuana n. 163, 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 273 p.lla 223 sub 506 (ex sub 5) cat A/2, Zona Cens.4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 2.130,38, piano 1, interno 5. L'appartamento confina con pianerottolo scala comune, con Via Luigi Capuana e con Proprietà XXXX XXX XXX e/o aventi causa.

La cantina è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 273 p.lla 223 sub 507 (ex sub 5) cat A/2, Zona Cens.4, classe 4, consistenza 6 mq, rendita € 26,96, piano S1, interno 5. La cantina confina con corridoio comune, con intercapedine su Via Capuana e cantina n. XX di Proprietà XXX/XXXX e/o aventi causa.

Il garage è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma Fgl 273 p.lla 960 sub 1 cat C/6, Zona Cens.4, classe 5, rendita € 202,81, piano S1 e confina con spazio condominiale, con rampa di accesso e con Box X (fgl 273 p.lla 960 sub X).

L'accesso all'appartamento e alla cantina è da Via Luigi Capuana, attraverso un passaggio pedonale, che giunge al vano scala condominiale e ascensore del fabbricato. Al garage si accede dal vano scala condominiale con ascensore e da Via Luigi Capuana attraverso la rampa di accesso carrabile.

L'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto, uno studio con armadio ripostiglio e tre balconi. La cantina si presenta come un unico ambiente, intonacata, pavimentata con battuto di cemento ed è fornita dell'impianto elettrico attraverso un punto luce.

Il garage si presenta come un unico ambiente, presenta la pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore marrone e l'apertura con serranda avvolgibile di colore verde. Le pareti sono intonacate. E' fornito di impianto elettrico.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della seguente relazione, è stato edificato a seguito della Licenza Edilizia n. 84/D del 22/02/1963 e successiva Variante n. 519 del 22/02/1966, rilasciate alla Società XXXXXX XX XXXXX.

Successivamente il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato di abitabilità n.793 del 01/09/1967, a seguito di richiesta prot. n. 54540 del 1960, il quale riporta che "... *la palazzina in Via Luigi Capuana n.163 è stata autorizzata con progetto n. 23629/62 e con progetto 55323/64...*" (cfr allegato).

A seguito di sopralluogo la scrivente riscontrava lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 25/02/1967, infatti è stato rimosso il bagno adiacente al bagno 2 (riportato nei grafici di rilievo a firma della scrivente) ed è stato unito al letto 3.

Successivamente tuttavia, a seguito di Variazione catastale del 24/05/2022 n. RM0214993, il sub 5 è stato soppresso ed ha originato i sub 506 (appartamento la piano primo) e sub 507 (cantina al piano seminterrato) ed è stata presentata la corretta rappresentazione grafica dell'appartamento al piano primo, a firma della scrivente. Tuttavia l'immobile potrà considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, presso il Municipio III del Comune di Roma, di una C.I.L.A. in sanatoria, con un onere previsto di circa € 3.500,00, comprensivo delle spese del tecnico incaricato, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 09/11/2021, era occupato dal sig. (comproprietario della quota di 1/3).

LOTTO n.1 (quota indivisa di 1/3 della proprietà) = € 151.200,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

Con atto di compravendita per notar XXXXX del 21/4/1980 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 20/05/1980 al n. 26719 (*cf. allegato*) i sigg. XXX XXXX e XX XXXX XXX, coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano dalla società XXXXX XXXX XXXX "... *porzione del fabbricato sito in Roma, Via Luigi Capuana n. 163 e precisamente:*

- *Appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 5, composto di cinque camere ed accessori...;*
- *Vano cantina, distinto con il numero cinque, ..., il tutto riportato nel NCEU fgl 273 p.lla 223 sub 5 piano I/SI, interno 5, cat. A/2, vani 7,5...*
- *Vano ad uso box sito al piano scantinato, distinto con la lettera B, ..., distinto in catasto fgl 273 p.lla 960 sub 1...*

Art.2: Quanto sopra viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, con le proporzionali quote condominiali e con tutti i diritti e gli obblighi di cui al Regolamento di condominio che disciplina la comproprietà e l'uso dell'intero stabile, depositato negli atti del Notaio XXXXXX di Roma, con verbale del 28/3/1980 rep. n. XXXXX...

*Art.3: Garantisce la società venditrice la piena proprietà di quanto alienato, facente parte del fabbricato costruito a sue spese e cura, su terreno ad essa pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio XXXXXXXX del 13/11/1961, giusta licenza di costruzione n. 23629/1962 e successiva variante n. 55323/1964 e dichiarato abitabile con provvedimento n. 793/67, i cui lavori sono stati ultimati il 12/2/1966 ...". (*cf. allegato*)*

Con denuncia di successione trascritta il al n. formalità e presentata in morte del sig. XXXX XXXX deceduto in data in favore dei figli XXX XXX, XXXX XXXXXXX e XXX XXXX in ragione di 1/3 ciascuno, (la sig.ra XX XXXXX XXXX (coniuge del sig. XXXX XXXX) rinunciava all'eredità del marito), dei diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà della porzione immobiliare sita in Roma ed identificata al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 223 sub 5.

Con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXXX del 12/05/2016 n. formalità 36273 i sigg. XXX XXXXX, XXXX XXX e XXXXX XXXX in ragione di 1/3 ciascuno accettavano l'eredità del padre XXX XXXX.

Con denuncia di successione trascritta il al n. formalit e presentata in morte della sig.ra XX XXXX XXXX deceduta in data in favore dei figli XXXX XXXX, XXXX XXX e XXXX XXXXX in ragione di 1/3 ciascuno dei diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma ed identificate al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 223 sub 5 e p.lla 960 sub 1.

Con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXXX del 11/04/2018 n. formalità 29561 i sigg. XXX XXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX in ragione di 1/3 ciascuno accettavano l'eredità della madre XX XXXX XXX.

Con denuncia di successione trascritta il al n. formalità e presentata in morte del sig. XXXX XXX deceduto in data in favore dei figli XXX XXX, XXX XXXX e XXX XXXX in ragione di 1/3 ciascuno, dei diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà della porzione immobiliare sita in Roma ed identificata al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 960 sub 1.

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 fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della seguente relazione, è stato edificato a seguito della Licenza Edilizia n. 84/D del 22/02/1963 e successiva Variante n. 519 del 22/02/1966, rilasciate alla Società XXXXX XXX XXX.

Successivamente il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato di abitabilità n.793 del 01/09/1967, a seguito di richiesta prot. n. 54540 del 1960, il quale riporta che "... la palazzina in Via Luigi Capuana n.163 è stata autorizzata con progetto n. 23629/62 e con progetto 55323/64..." (cfr allegato).

A seguito di sopralluogo la scrivente riscontrava lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 25/02/1967, infatti è stato rimosso il bagno adiacente al bagno 2 (riportato nei grafici di rilievo a firma della scrivente) ed è stato unito al letto 3.

Successivamente tuttavia, a seguito di Variazione catastale del 24/05/2022 n. RM0214993, il sub 5 è stato soppresso ed ha originato i sub 506 (appartamento la piano primo) e sub 507 (cantina al piano seminterrato) ed è stata presentata la corretta rappresentazione grafica dell'appartamento al piano primo, a firma della scrivente. Tuttavia l'immobile potrà considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, presso il Municipio III del Comune di Roma, di una C.I.L.A. in Sanatoria, con un onere previsto di circa € 3.500,00, comprensivo delle spese del tecnico incaricato, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile, alla data del sopralluogo del 09/11/2021, era occupato dal sig. XXXX XXXXX (comproprietario della quota di 1/3).

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento.

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo agli immobili (fgl 273 p.lla 223 sub 5 (attuale sub 506 e 507) e p.lla 960 sub 1) e in capo alla sig.ra XXXX XXXX (esecutata), datate 09/02/2022 e 12/02/2022, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Trascrizione del 24/01/2020 – Gen. 7627 Part. 5679

Pignoramento immobiliare del 10/01/2020, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 951 a favore della XXXXXXXXXXXX con sede in Roma e contro la sig.ra XXX XXXX e gravante sulla quota di 1/3 della piena proprietà degli immobili siti in Roma alla via Luigi Capuana n. 163, identificati al C.F. al foglio 273 particella 223 sub 5 cat. A/2 e p.lla 960 sub 1 cat. C/6.

Si sottolinea che il pignoramento immobiliare ricade anche sul bene immobile sito in Roma alla via Francesco D'Ovidio n. 25 ed identificato al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 90 sub 501, ed oggetto di stima del Lotto 2

Si precisa che la certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo riporta l’Iscrizione di ipoteca legale trascritta il 04/02/2013 ai nn. 1470/11992, in virtù di titolo del 25/01/2013 rep. n. 849/9713 a favore di XXXX XXXX XXXX e contro la sig.ra XXX XXX XXXXX (madre dell’esecutata), gravante sui diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma alla via Luigi Capuana n. 163 ed identificate al fgl 273 p.lla 223 sub 5 e p.lla 960 sub 1 e piena proprietà della porzione immobiliare sita in Roma alla via Francesco D’Ovidio n. 25 ed identificata al fgl 273 p.lla 90 sub 501, sulla quale è stata eseguita Cancellazione totale con annotazione n. 971 del 20/01/2021.

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

E’ prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come riportato nella mail del 30/12/2021 a firma dell’Amministratore “XXXXXX XXXX XXXX srl” e nell’estratto conto datato 31/12/2021, per l’appartamento con annessa cantina e per il garage sono state previste, per l’anno 2021, n. 4 quote annuali di € 378,00.

Dall’estratto conto datato 31/12/2021 si evince che vi è una morosità pari ad € 4.572,00.

All’appartamento con cantina ed al garage sono stati assegnati 102,19/1000 millesimi di proprietà, così come riportato nell’elenco dei valori millesimali delle unità immobiliari inviato a mezzo mail in data 30/12/2021.

Si allega il Regolamento Condominiale. *(cfr allegato)*

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 "Q28 MONTE SACRO ALTRO-BUFALOTTA TALENTI 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, 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.

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

- prezzi €/mq. 3.300,00;

- redditi annui €/mq. 126,00.

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 4,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 3.300,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 126,00.

LOTTO N.1:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo							
Totale superficie commerciale			(tab.)	mq.		163,21	
Valore medio al mq. di superficie commerciale				€/mq.		€	3.300,00
Tot. mq.	163,21	x	€/mq.	€ 3.300,00		€ 538.593,00	(A)
Criterio di valutazione analitico							
Totale superficie netta			(tab.)	mq.		150,74	
Reddito annuo presunto				€ 126,00	150,74	€	18.993,24
Saggio di capitalizzazione applicato = 4%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =				€ 18.993,24	0,04	€	<u>474.831,00</u>
						€	<u>474.831,00</u> (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
(A) + (B) / 2 =						€	<u>506.712,00</u>
<i>A detrarre oneri per Cila in Sanatoria a carico dell'aggiudicatario</i>						€	<u>3.500,00</u>
						€	<u>503.212,00</u>

Valore di stima dei beni (appartamento, cantina e garage) (arrotondato) = € 503.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni pignorati sono di proprietà della quota di 1/3 della sig.ra XXXX XXXX (esecutata), della quota di 1/3 del sig. XXXX XXXX e della quota di 1/3 del sig. XXXX XXXXXX, per averlo acquisito con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXXX del 12/05/2016 n. formalità 36273 e con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXXXXX del 11/04/2018.

Vista la consistenza e la tipologia degli immobili da dividere, la scrivente ha studiato con la massima attenzione gli immobili de quibus, valutandoli sia sotto l'aspetto tecnico - funzionale che economico, pervenendo alla conclusione che gli stessi NON sono comodamente divisibili, vale a dire che non si possono generare tre quote indipendenti dal punto di vista economico e funzionale, di pari valore e/o con un conguaglio minimo. Alla luce di quanto detto, pertanto, i beni di cui trattasi si possono dichiarare non comodamente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente piccoli.

Poiché l'atto di pignoramento è trascritto per la quota di 1/3 della sig.ra XXXX XXXXX (esecutata), si stima la quota di 1/3 del valore del lotto, pertanto:

$$\textit{Quota pari ad } 1/3 = \textit{Valore pieno dell'immobile}/3 = \textit{valore della quota indivisa di } 1/3 \\ \textit{€ } 503.000,00 / 3 = \textit{€ } 168.000,00$$

In considerazione del fatto che la quota di 1/3 ha intrinsecamente un valore inferiore rispetto al 33,33 % del valore dell'intero, si ritiene opportuno di dover applicare un'ulteriore decurtazione del 10% sul valore stimato:

$$\textit{€ } 168.000,00 \times 0,90 = \textit{€ } 151.200,00$$

LOTTO n.1 (quota indivisa di 1/3 della proprietà) = € 151.200,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

La sig.ra XXXX XXXX ha ereditato la quota di 1/3 dell'intera proprietà dei beni immobili oggetto di stima con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 12/05/2016 n. formalità 36273 del padre XXXX XXXX e con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 11/04/2018 n. formalità 29561 della madre XXX XXXX XXXXX.

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 disposizioni 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 compravendita;
- atti condominio;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

Data 07/10/2022