

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 1765/2018

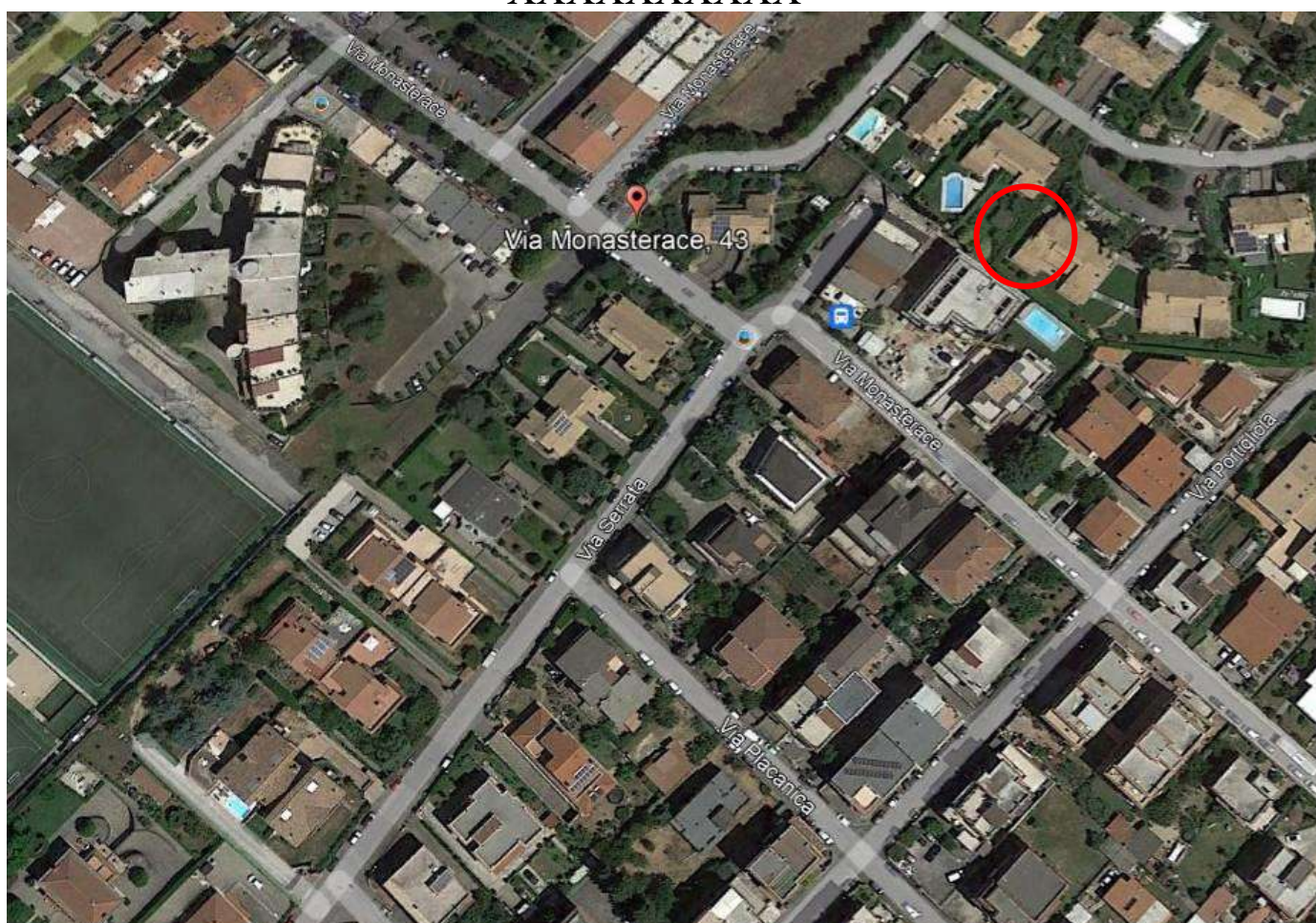
Giudice: dott.ssa Cristina PIGOZZO

Custode Giudiziario: avv. Massimiliano CATAPANO

PURPLE SPV Sr.l.

contro

XXXXXXXXXX

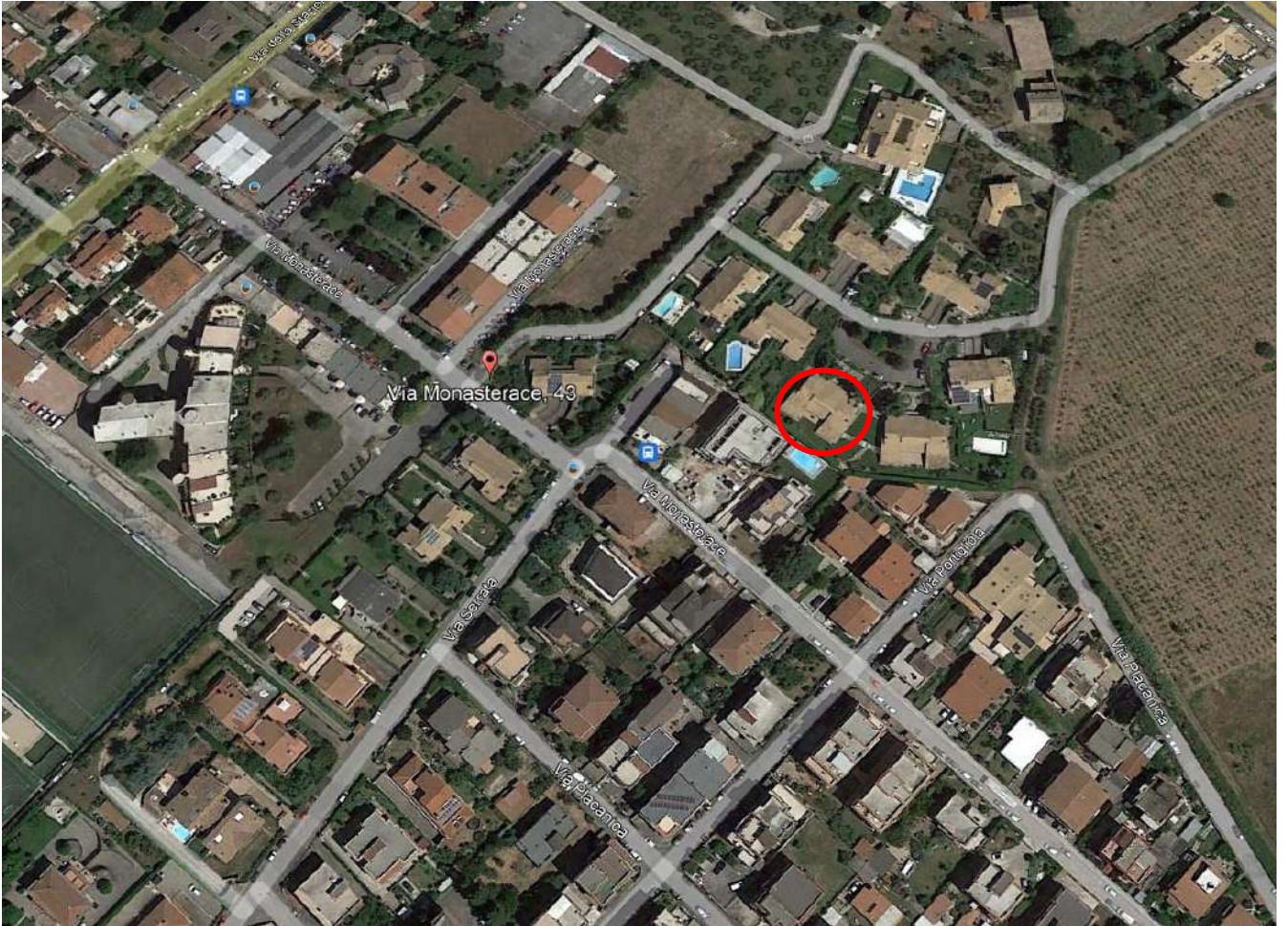


RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativa al villino unifamiliare sito nel comune di Roma alla Via Monasterace n. 43 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1012, particelle graffate 1700 sub 17 e 1707 sub 2 e part. 1707 sub 4.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
Via Monte Zebio, 40 - 00195 ROMA
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906





Ortofoto con estratto di mappa ed individuazione del fabbricato



INDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	22
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 9	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 10	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	37
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	38
CONCLUSIONI	38



OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 25/10/2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 21/11/2018 Reg. Gen. 133932 Reg. Part. 92996 a favore della Purple SPV S.r.l. contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, è " ... *porzione di villino bifamiliare sito in Roma, con accessi da via Monasterace n. 43 e via Anagnina n. 412, sviluppatasi su tre piani, distinto con interno n. 14, (catastalmente interno 2) composto di 6,5 vani catastali, con annessi garage al piano seminterrato, distinto con n. 2 e corte esclusiva, nell'insieme confinante con dette vie e proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, salvi altri, censito al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 1012:*

- *particelle graffate 1700 sub 17 e 1707 sub 2, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, r.c. € 973,52;*
- *part. 1707 sub 4. Z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, mq 38, r.c. € 153,08."*

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, relativamente alla porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, con accessi da via Monasterace n. 43 e via Anagnina n. 412, distinto in C.F. al **foglio 1012, particelle graffate 1700 sub 17 e 1707 sub 2, cat. A/7 piano T-1-S1, 6,5 vani, int.2 e part. 1707 sub 4, cat. C/6 piano S1 38 mq. int.2.**

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 l'ufficio tecnico del Comune di Roma, che la sottoscritta ha svolto, unitamente agli accessi e sopralluoghi effettuati in loco, il primo in data 08/11/2019 e l'ultimo in data 10/02/2022, congiuntamente al custode giudiziario avv. Massimiliano Catapano, 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. 1765/18 la scrivente arch. Luisa Cannavacciuolo, 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 1000/1000 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, della **Porzione di villino bifamiliare** sito nel Comune di Roma con accessi da via Monasterace n. 43 e via Anagnina n. 412, che si sviluppa su 3 livelli: piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto. Il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1012, particelle graffate 1700 sub 17 e 1707 sub 2, cat. A/7 piano T-1-S1, 6,5 vani, int.2 e part. 1707 sub 4, cat. C/6 piano S1 38 mq. int.2.



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

La porzione di villino bifamiliare è ubicato nel Comune di Roma, con accessi da via Monasterace n. 43 e via Anagnina n. 412, nella zona denominata Morena. Tale porzione di territorio è situata a sud-est della capitale, esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo della via Anagnina. La zona urbanistica confina:

- a nord-est con la zona urbanistica Barcaccia;
- a est con il comune di Frascati;
- a sud-est con il comune di Grottaferrata;
- a sud-ovest con il comune di Ciampino;
- a nord-ovest con le zone urbanistiche Gregna e Romanina.

La zona prende il nome dalla Torre Morena, costruita nel XIV secolo utilizzando tufo giallo e peperino. La torre, probabilmente, è un nome prediale dal console romano Aulus Terentius Varro Murena (23 a.C.), che fu proprietario del terreno. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale.



Individuazione del villino bifamiliare sulla mappa google earth



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

Il bene oggetto di stima consiste nella metà di un villino bifamiliare e si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. E' inserito in un contesto residenziale composto da un comprensorio edilizio di otto villini bifamiliari inseriti in un'area delimitata da un muro di cinta con accesso comune a tutti i villini sia da via Monasterace che da via Anagnina.

Trattasi di edificio risalente agli inizi degli anni '90 di buon pregio costruttivo in buone condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è mista in calcestruzzo armato e muratura, solai in c.a., tramezzatura in laterizio e tetto a doppia falda.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente. Il comprensorio non è fornito di servizio di portierato o guardiania.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto Unico: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di una porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma con accessi da via Monasterace n. 43 e via Anagnina n. 412.

La porzione di villino bifamiliare si sviluppa su 3 livelli: piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto. Il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1012, particelle graffate 1700 sub 17 e 1707 sub 2, cat. A/7 piano T-1-S1, 6,5 vani, int.2 e part. 1707 sub 4, cat. C/6 piano S1 38 mq. int.2; confina nell'insieme con villino identificato al C.F. al fgl 1012 pte graffate 1700 sub 16 e 1707 sub 1 e plla 1707 sub 3, bene di cui al foglio 1012 plla 1711, area comune e viale comune, salvo altri.

L'immobile, inserito in un comprensorio edilizio, è raggiungibile percorrendo un viale comune agli otto villini bifamiliari costituenti il complesso stesso, che diparte da via Monasterace al numero civico 43 ove è posto un cancello carrabile automatizzato. Il secondo accesso al complesso edilizio avviene attraverso un secondo viale che diparte da via Anagnina al numero civico 412, ove è situato un altro cancello carrabile. All'interno del comprensorio, prima di giungere al villino oggetto di stima, si varca un secondo cancello carrabile automatizzato ove sono posti i citofoni. Quando si giunge al villino, vi è un cancello pedonale



che delimita il giardino di uso esclusivo. Da esso si accede al piano seminterrato attraverso una gradonata esterna ed al piano terra.

La porzione di villino bifamiliare è composta al piano seminterrato da un soggiorno, una zona pranzo con camino, l'angolo cottura, il bagno, due ripostigli e la centrale termica; al piano terra vi sono un soggiorno/pranzo, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, una cucina con camino; al piano sottotetto da un disimpegno, due camere ed un bagno. Tutti i piani sono collegati da una scala interna in muratura, ed il piano seminterrato ed il piano terra sono collegati anche da una scala esterna che parte dalla piccola corte antistante la centrale termica al piano seminterrato.

Circonda il villino, su tre lati una area esterna esclusiva in parte pavimentata ed in parte a verde. Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro di colore marrone e griglie di protezione in ferro di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone scuro. L'apertura delle porte è a battente. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore rosso mattone ed in parte a cortina. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con trompe l'oeil e stucchi; in alcuni ambienti è stata applicata la carta da parato. I rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore bianco/grigio. La pavimentazione dell'intera unità edilizia è in mattonelle quadrate di ceramica di colore bianco, fatta eccezione per il piano seminterrato dove sono state poste mattonelle di vario taglio nelle gradazioni del grigio e della zona notte al piano terra dove vi è un parquet di colore chiaro montato a spina. Nella cucina e nelle camere da letto al piano terra vi sono split inverter per l'aria condizionata. La porta d'ingresso all'unità è del tipo blindato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e scaldasalviette nei bagni. L'area esterna costituita da un giardino che circonda la porzione di villino è in parte pavimentata con mattonelle di cotto nelle zone adiacenti l'abitazione ed in sampietrini sul viale di ingresso e di accesso alla parte posteriore; la scalinata esterna di accesso al piano seminterrato è in pietre da taglio di colore grigio. L'area esterna retrostante è in parte coperta con due porticati a falda inclinata e pilastri in muratura. Detta area esterna presenta delimitazione di proprietà con il villino adiacente, attraverso un muro nella zona retrostante ed una cancellata nella zona antistante. Alla scrivente non è stata fornita alcun elemento tecnico e documentale per poter verificare la funzionalità degli impianti e la conformità alla normativa vigente.

Il tutto di buona qualità ed in buono stato di conservazione.



A seguito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione urbanistica rilasciata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, la scrivente ha riscontrato notevoli difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali e di progetto che rappresentano il villino:

- al piano terra, l'accesso alla porzione immobiliare avviene unicamente dal cancello pedonale munito di tettoia che è stato traslato, inglobando una porzione di proprietà condominiale ed il cancello carrabile (come da progetto approvato) è stato rimosso;
- l'accesso al piano seminterrato non avviene tramite una rampa carrabile (come da progetto approvato) ma è stata realizzata una scalinata di forma curvilinea;
- il piano seminterrato, da progetto approvato, a destinazione box auto (part.1707 sub 4) e cantina (part.1707 sub 2), è invece utilizzato come parte integrante dell'abitazione infatti risulta demolito il tramezzo di separazione dell'originaria cantina e box auto, inserita una cucina ed è stata sfruttata l'intercapedine per l'ampliamento del soggiorno e la realizzazione di un bagno e due ripostigli. Il tutto senza alcuna autorizzazione edilizia;
- al piano terra è stata ampliata la cucina inglobando il piccolo porticato preesistente. Inoltre i due porticati posti in affaccio sul giardino posteriore sono stati ampliati;
- al piano sottotetto, da progetto approvato con funzione di lavatoio e stenditoio, sono stati ricavati un bagno e due camere da letto.



Cancello d'ingresso al complesso immobiliare su via Monasterace n.43





Soggiorno realizzato al piano seminterrato



Zona pranzo realizzata al piano seminterrato



Angolo cottura realizzato al piano seminterrato



Bagno realizzato al piano seminterrato





Ripostigli realizzati al piano seminterrato



Soggiorno/pranzo e cucina al piano terra





Bagno e camera da letto matrimoniale al piano terra



Camera da letto singola al piano terra



Bagno realizzato al piano sottotetto



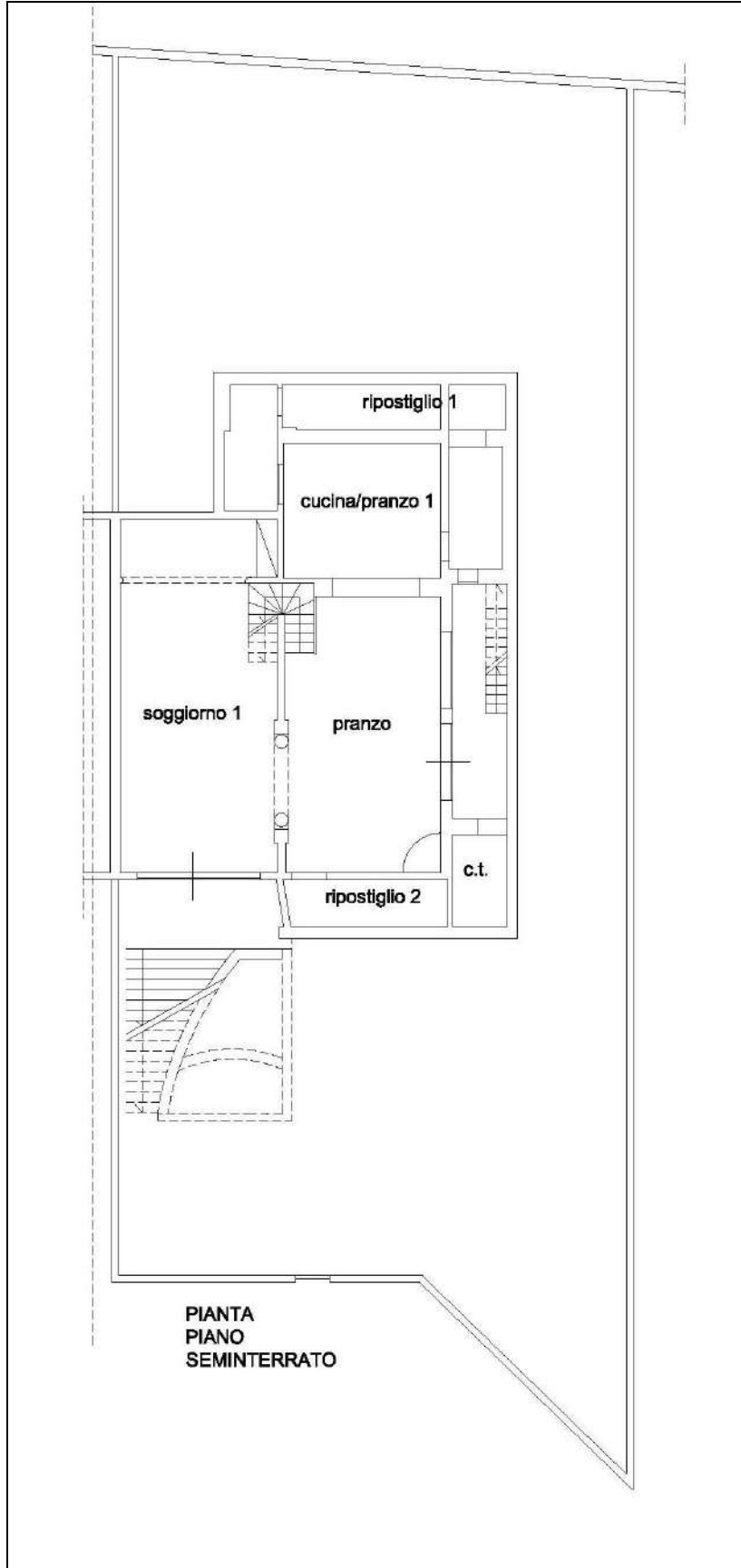


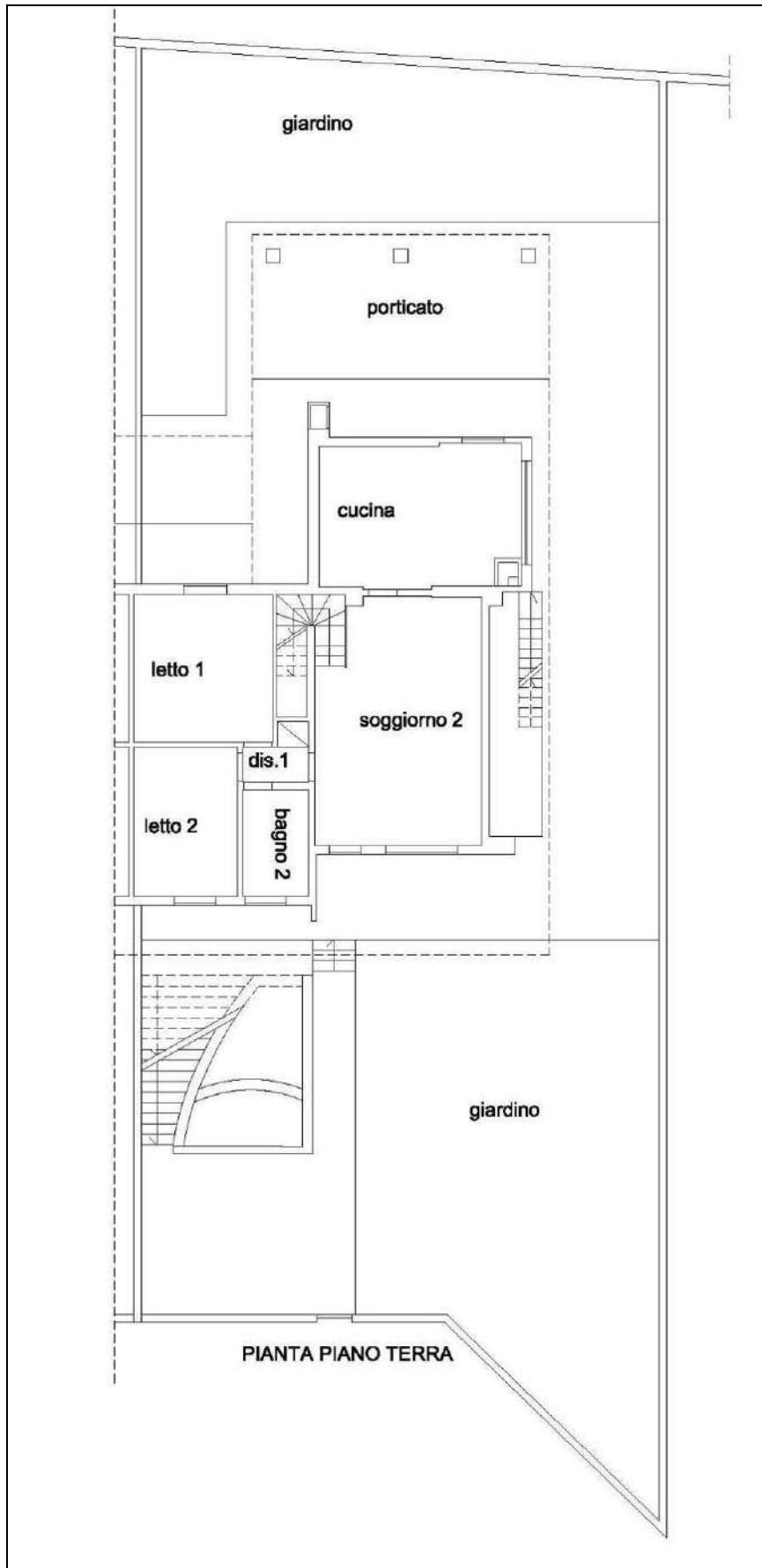
Camere realizzate al piano sottotetto

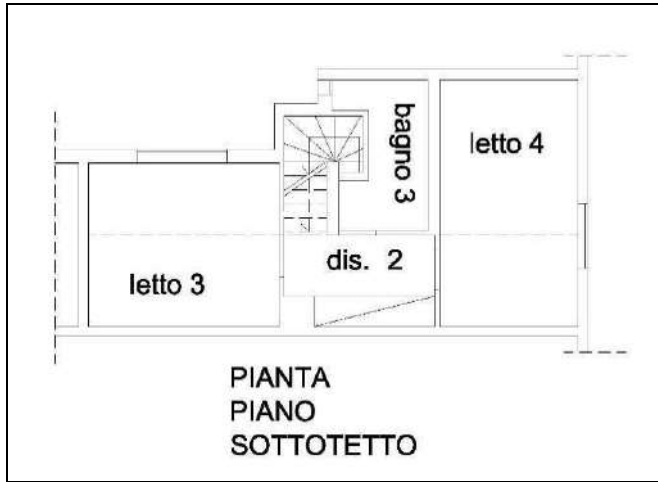


Porticato retrostante e giardino d'ingresso









Il Lotto Unico ha una superficie commerciale complessiva di **mq 242,42** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze, calcolata tenendo conto delle notevoli difformità riscontrate nell'immobile.



DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale
PIANO SEMINTERRATO							
SOGGIORNO 1	37,38	0,50	22,43	NE			
SALA DAPRANZO	34,94	0,50	20,96	NO			
ANGOLO COTTURA	18,14	0,50	10,88	S/E			
CENTRALE TERMICA	4,27	0,50	2,56	INTERNO			
AREA ESTERNA	10,23	0,50	6,14				
PIANO TERRA							
SOGGIORNO	31,39	1,00	34,53	NE			
CUONA	12,78	1,00	14,06	NO			
DISIMPEGNO 1	1,86	1,00	2,05	INTERNO			
BAGNO 2	5,60	1,00	6,16	NE			
LETTO 1	16,39	1,00	18,03	NO			
LETTO 2	12,31	1,00	13,54	S/O			
PORTICATO	50,95	0,60	30,57				
GARDINO ed area esterna	339,70	0,10	33,97				
PIANO SOTTOTETTO							
DISIMPEGNO	3,62	0,50	2,17	INTERNO			
BAGNO 3	4,61	0,50	2,77	S/E			
LETTO 3	12,42	0,50	7,45	S/O			
LETTO 4	13,60	0,50	8,15	NO			
TOTALE SUPERFICIE LOTTO UNICO	810,19		236,43		1,00	1,00	236,43

Pertanto ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo e per il criterio analitico la superficie commerciale di mq. 236,43.

Detta superficie commerciale è stata calcolata:

al piano seminterrato (assentito come box e cantina) si è applicato un coefficiente decurtativo di ragguaglio dello 0,50 non inserendo nei calcoli le superfici destinate abusivamente a bagno, ripostiglio e parte del soggiorno che originariamente rappresentavano l'intercapedine del piano seminterrato;



al piano terra si è considerata la sola superficie assentita della cucina e solo la superficie degli originari porticati assentiti. A detti porticati si è applicato un coefficiente decurtativo di ragguglio dello 0,60;

al piano primo (assentito come lavatoio e stenditoio) si è applicato un coefficiente decurtativo di ragguglio dello 0,50.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto Unico:

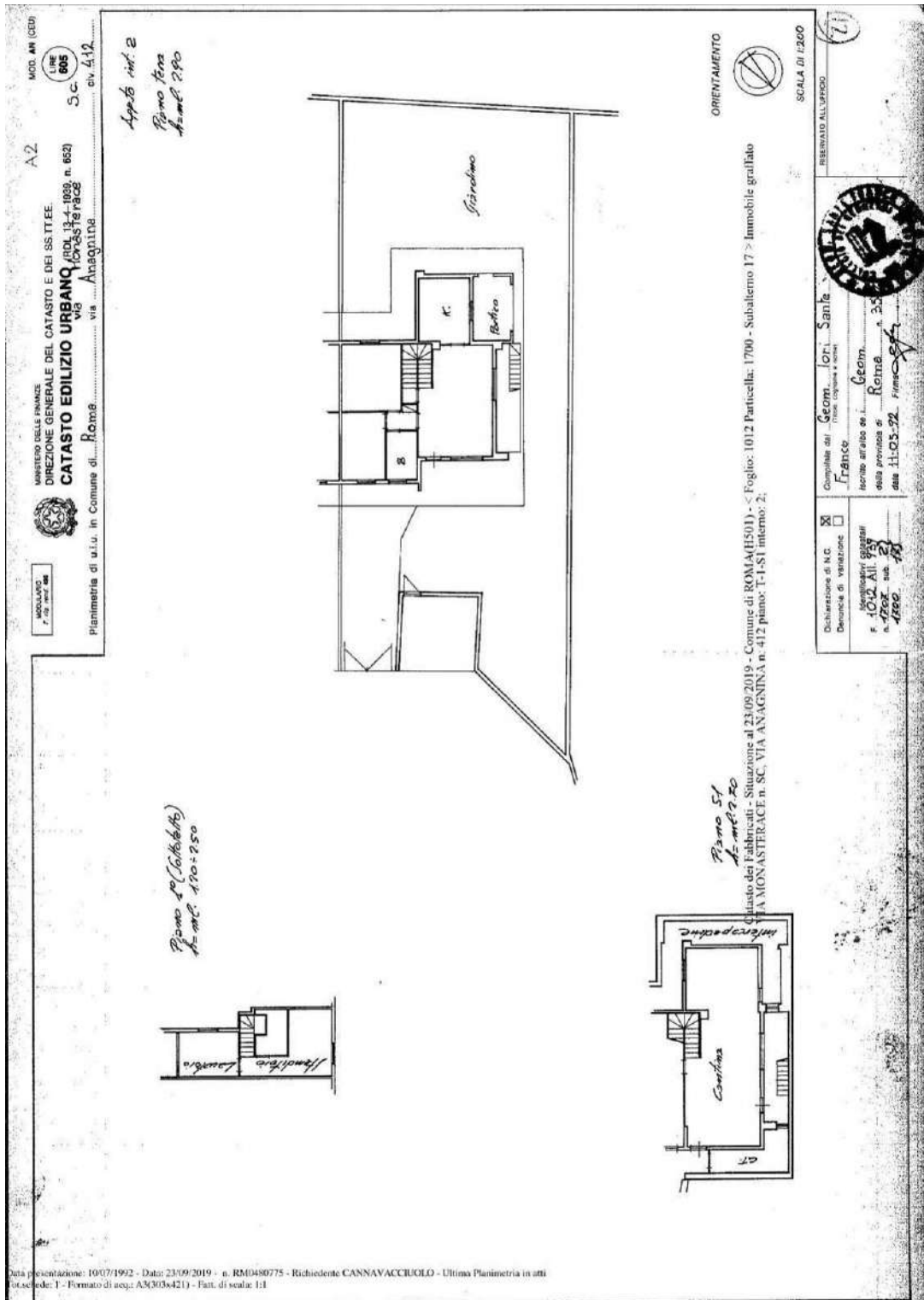
- foglio 1012 particelle graffate 1700 sub 17 e 1707 sub 2, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, r.c. € 973,52 int.2;

- foglio 1012 part. 1707 sub 4. Z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, mq 38, r.c. € 153,08 int. 2.”



Stralcio Geosit sovrapposizione ortofoto-estratto di mappa





Planimetrie catastali della part. 1707 sub 2 e part. 1700 sub 17

MODULARIO F. fig. 100d. 001

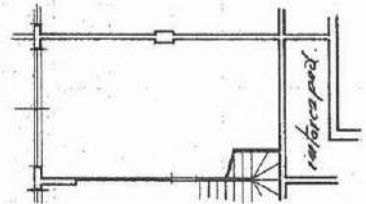
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

A.1 MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) S.C. **LIRE 250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via Monasterace via Anagnina civ. 412

*Piano S1
 Box autom = 2
 h = m.c. 2.78*



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:250

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazioni

Compilata dal Geom. Iori Sante (Titolo, cognome e nome)
Franco

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione catastale 10/07/1997 - Data di rilievo 10/07/1997
 Foglio 1012 Particella 1707 Sub 4
 n. 1707 sub. 4

Richiedente CTU C... della provincia di Roma n. 3562

Comune di ROMA - Situazione al 20/11/2019 - Foglio: 1012 Particella: 1707 > - Sub: 4
 VIA MONASTERACE n. SC, VIA ANAGNINA n. 412 piano: S1 interno: 2;

Planimetria catastale della part. 1707 sub 4

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato notevoli difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali che rappresentano graficamente il villino:

- al piano terra, l'accesso alla porzione immobiliare avviene unicamente dal cancello pedonale munito di tettoia che è stato traslato, inglobando una porzione di proprietà condominiale ed il cancello carrabile (come da progetto approvato) è stato rimosso;
- l'accesso al piano seminterrato non avviene tramite una rampa carrabile (come da progetto approvato) ma è stata realizzata una scalinata di forma curvilinea;
- il piano seminterrato, da progetto approvato, a destinazione box auto (part.1707 sub 4) e cantina (part.1707 sub 2), è invece utilizzato come parte integrante dell'abitazione infatti risulta demolito il tramezzo di separazione dell'originaria cantina e box auto, inserita una cucina ed sfruttata l'intercapedine per l'ampliamento del soggiorno e la realizzazione di un bagno e due ripostigli. Il tutto senza alcuna autorizzazione edilizia;
- al piano terra è stata ampliata la cucina inglobando il piccolo porticato preesistente. Inoltre i due porticati posti in affaccio sul giardino posteriore sono stati ampliati;
- al piano sottotetto, da progetto approvato con funzione di lavatoio e stenditoio, sono stati ricavati un bagno e due camere da letto.

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale ma si evidenzia che nella visura catastale attualmente i beni risultano ancora intestati alla XXXXXXXXXXXXXXXX..

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, di una porzione di villino bifamiliare al piano seminterrato, piano terra e piano primo sito nel Comune di Roma alla Via Monasterace n.43, via Anagnina n. 412, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

La porzione di villino bifamiliare è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con accessi da via Monasterace n. 43 e via Anagnina n. 412, che si sviluppa su 3 livelli: piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto. Il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1012, particelle graffate 1700 sub 17 e 1707 sub 2, cat. A/7 piano T-1-S1, 6,5 vani, int.2 e part. 1707 sub 4, cat. C/6 piano S1 38 mq. int.2.; confina nell'insieme



con villino identificato al C.F. al fgl 1012 plla graffate 1700 sub 16 e 1707 sub 1 e plla 1707 sub 3, bene di cui al foglio 1012 plla 1711, area comune e viale comune, salvo altri.

L'immobile è raggiungibile percorrendo un viale comune agli otto villini bifamiliari costituenti il complesso immobiliare, che diparte da Via Monasterace al numero civico 43 ove è posto un cancello carrabile automatizzato e da un altro viale che diparte da via Anagnina al numero civico 412, ove è posto un altro cancello carrabile. All'interno del comprensorio, prima di giungere al villino si incontra un secondo cancello carrabile automatizzato ove sono posti i citofoni. L'ingresso al lotto avviene attraverso un cancello pedonale dal quale si accede al piano seminterrato attraverso una gradinata esterna ed al piano terra attraversando l'area esterna pavimentata.

La porzione di villino bifamiliare è composta al piano seminterrato da un soggiorno, una sala da pranzo con camino, l'angolo cottura, il bagno, due ripostigli e la centrale termica; al piano terra da un disimpegno, un bagno, due camere da letto, una cucina con camino ed un soggiorno/pranzo; al piano primo da un disimpegno, due camere ed un bagno. Tutti i piani sono collegati da una scala interna in muratura, ed il piano seminterrato ed il piano terra sono collegati anche da una scala esterna che parte dalla piccola corte antistante la centrale termica.

Circonda il villino, su tre lati una area esterna esclusiva in parte pavimentata ed in parte a verde. Detta area esterna presenta delimitazione di proprietà con il villino adiacente, attraverso un muro nella zona retrostante ed una cancellata nella zona antistante. Alla scrivente non è stata fornita alcun elemento tecnico e documentale per poter verificare la funzionalità degli impianti e la conformità alla normativa vigente.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali.

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico edilizia del bene si espone di seguito la complessa problematica emersa:

Il complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in oggetto, è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 487/C del 04/06/1990 prot. 36225 e successiva concessione edilizia in variante n. 275/C del 10/04/1991 prot. 73373. Per la stessa è stato stipulato tra la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed il Comune di Roma, un atto d'obbligo edilizio in data 21/02/1991, propedeutico al rilascio della concessione stessa, con il quale la società si impegnavano a *“sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60”*. (cfr. allegati).



A seguito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione urbanistica rilasciata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, la scrivente ha riscontrato notevoli difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto che rappresentano il villino, di seguito dettagliate:

- al piano terra, l'accesso alla porzione immobiliare avviene unicamente dal cancello pedonale munito di tettoia che è stato traslato, inglobando una porzione di proprietà condominiale ed il cancello carrabile (come da progetto approvato) è stato rimosso;
- l'accesso al piano seminterrato non avviene tramite una rampa carrabile (come da progetto approvato) ma è stata realizzata una scalinata di forma curvilinea;
- il piano seminterrato, da progetto approvato, a destinazione box auto (part.1707 sub 4) e cantina (part.1707 sub 2), è invece utilizzato come parte integrante dell'abitazione infatti risulta demolito il tramezzo di separazione dell'originaria cantina e box auto, inserita una cucina ed sfruttata l'intercapedine per l'ampliamento del soggiorno e la realizzazione di un bagno e due ripostigli. Il tutto senza alcuna autorizzazione edilizia;
- al piano terra è stata ampliata la cucina inglobando il piccolo porticato preesistente. Inoltre i due porticati posti in affaccio sul giardino posteriore sono stati ampliati;
- al piano sottotetto, da progetto approvato con funzione di lavatoio e stenditoio, sono stati ricavati un bagno e due camere da letto.

La scrivente, al fine di verificare la legittimità urbanistica delle suddette opere realizzate in difformità, procedendo per esclusione ed ipotizzando una eventuale richiesta di condono edilizio, ha effettuato una visura presso l'ufficio condono del comune di Roma sia per indirizzo che per nominativo, al fine di rintracciare la eventuale documentazione attestante i lavori edili suddetti. La ricerca ha avuto il seguente esito: per nominativo non risultano istanze di condono edilizio e/o concessioni in sanatoria, per indirizzo invece risultano n. 7 domande di condono edilizio presentate da nominativi diversi dal debitore esecutato.

Infine nell'atto di compravendita del 12/5/1995, a favore dell'esecutata, l'immobile viene descritto conforme al progetto assentito e alla planimetria catastale allegata e non vengono menzionate istanze di condono edilizio ma viene dichiarato che la costruzione è avvenuta esclusivamente in forza della Licenza edilizia del 1990 e la Variante del 1991. Infine la parte venditrice dichiara che anche che *“ La società venditrice si obbliga ad esperire a sua cura e spese tutte le pratiche necessarie per il rilascio della licenza di abitabilità da parte del Comune di Roma ”*.

Per il villino oggetto di pignoramento non si è rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità.



La scrivente, al fine di rendere più agevole la comprensione delle difformità riscontrate, ha redatto i grafici di rilievo che si allegano alla perizia, di seguito illustrate.

Per le predette opere eseguite in difformità dei titoli edilizi, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprio carico cura e spese a presentare al Municipio VII di Roma Capitale, una S.C.I.A. di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi del DPR 380/2001 ss.mm.ii., al fine di regolarizzare urbanisticamente la messa in pristino del villino.

Per dette opere la scrivente ha previsto un costo forfettario a corpo di circa € 35.000,00, comprensivo dei costi dei lavori, spese del professionista ed eventuali oneri urbanistici. Dette spese verranno poste in decurtazione del valore finale si stima. Infine si segnala che questo costo sarà ad onere e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è occupato dalla esecutata e dalla famiglia della stessa.

Superficie commerciale **mq. 236,42.**

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 423.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

In merito alla provenienza del bene immobile si dettaglia quanto segue:

Con atto a firma del notaio Carlo Cavicchioni del 12/05/1995 Rep. 40714 Racc. 8623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 02/06/1995 Reg. Gen. 35779 Reg. Part. 20784, (cfr allegato) la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in *****, nella persona dell'Amministratore Unico sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, "la porzione immobiliare appresso descritta di un villino bifamiliare in Roma, avente accesso dal civ. n. 43 e precisamente alla Via Monasterace con accesso anche da Via Anagnina n. 412:

- appartamento da cielo a terra, articolato su tre piani, distinto con il n. 14, in catasto int. 2, facente parte del villino distinto con la sigla A/3, così composto:

al piano S1: box, cantina e scala interna; al piano terra: disimpegno, un bagno, cucina, soggiorno, due camere. Scala interna, portico e giardino a livello; al piano primo: lavatoio, stenditoio e scala interna, confinante il tutto nel suo insieme con propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX villino int. 1°/3..." (cfr allegato).

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Dalla VISURA URBANISTICA in merito all'immobile posto in Via Monasterace n. 43 – Roma, la situazione di PRG e vincoli è la seguente:

PRG Piano Regolatore Generale Sistemi e regole	Sistema Insediativo Città da Ristrutturare: tessuti prevalentemente residenziali – Programma integrato X2
Rete ecologica	Nessuna indicazione
Carta della Qualità	Nessuna indicazione
PTPR Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani – proposte comunali di modifica dei PTP vigenti Sistema del paesaggio Agrario: paesaggio agrario di valore
Tavola B	Beni paesaggistici Nessun vincolo
PTP	PTP 15/11 Pendici dei Castelli: Tutela Limitata – grado di tutela TLa/14

PIANO REGOLATORE GENERALE

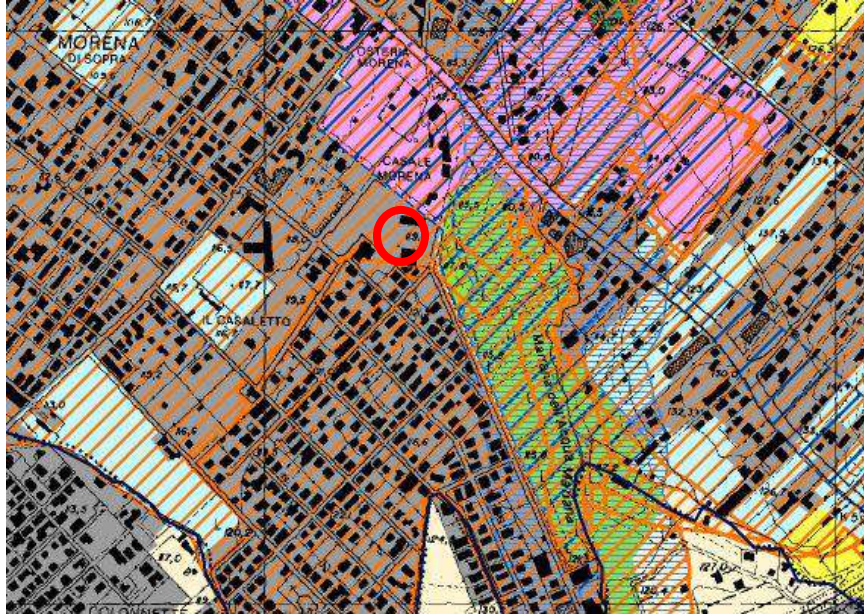
Sistema Insediativo

Città da Ristrutturare: tessuti prevalentemente residenziali – Programma integrato X2



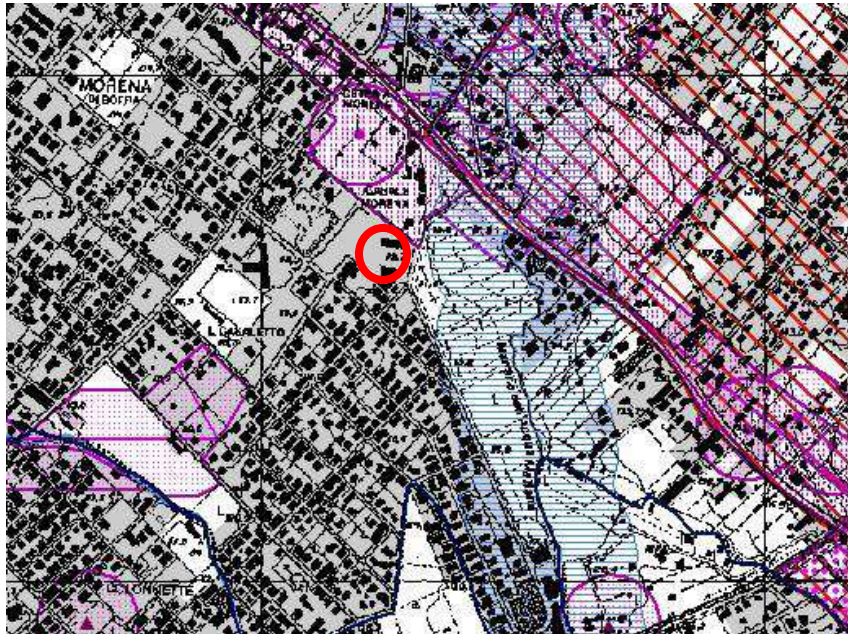
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE SISTEMI DEI SISTEMI DEI SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav.A

Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani – proposte comunali di modifica dei PTP vigenti



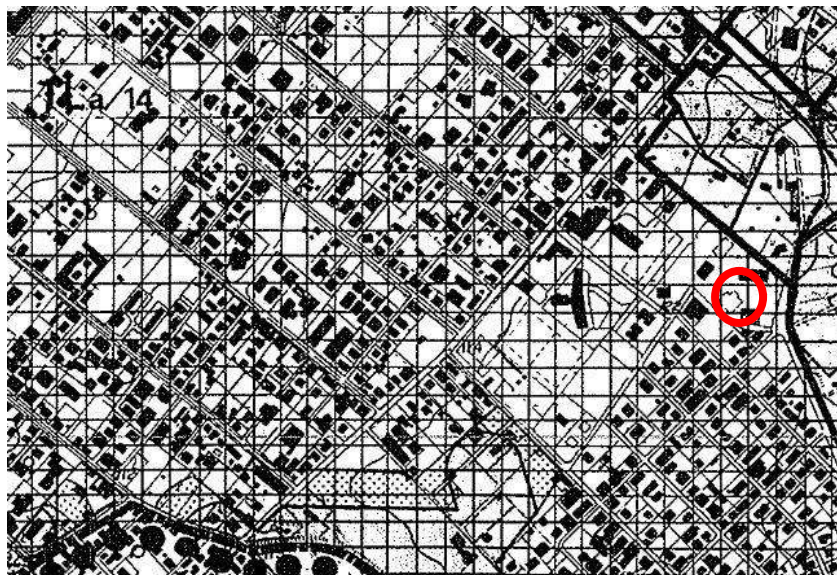
BENI PAESAGGISTICI – Tav.B

Nessun vincolo



PTP 15/11 “Pendici dei Castelli”

PTP 15/11 Pendici dei Castelli: Tutela Limitata – grado di tutela TLa/14



In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico edilizia del bene si espone di seguito la complessa problematica emersa:

Il complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in oggetto, è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 487/C del 04/06/1990 prot. 36225. Allegato agli atti risulta un atto d’obbligo edilizio tra la XXXXXXXXXXXXXXX ed il Comune di Roma stipulato in data 26/03/90 (*cf. allegato*). Successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia in variante n. 275/C del 10/04/1991 prot. 73373. Per la stessa è stato stipulato tra la XXXXXXXXXXXXXXX ed il Comune di Roma, un atto d’Obbligo edilizio in data 18/02/1991, propedeutico al rilascio della concessione stessa (*cf. allegato*).

A seguito del sopralluogo e dell’analisi della documentazione urbanistica rilasciata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, la scrivente ha riscontrato notevoli difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto che rappresentano il villino, di seguito dettagliate:

- al piano terra, l’accesso alla porzione immobiliare avviene unicamente dal cancello pedonale munito di tettoia che è stato traslato, inglobando una porzione di proprietà condominiale ed il cancello carrabile (come da progetto approvato) è stato rimosso;
- l’accesso al piano seminterrato non avviene tramite una rampa carrabile (come da progetto approvato) ma è stata realizzata una scalinata di forma curvilinea;



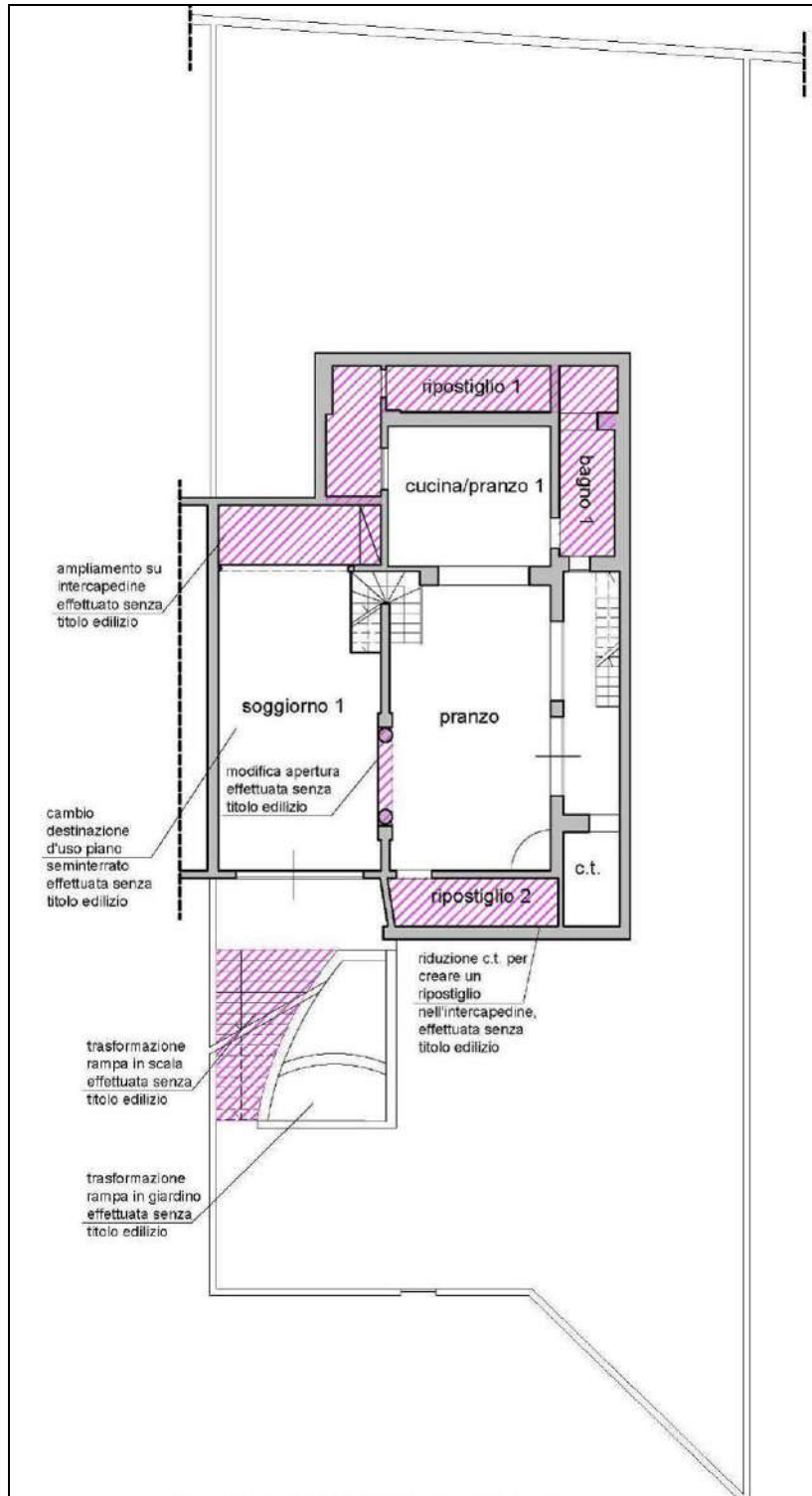
- il piano seminterrato, da progetto approvato, a destinazione box auto (part.1707 sub 4) e cantina (part.1707 sub 2), è invece utilizzato come parte integrante dell'abitazione infatti risulta demolito il tramezzo di separazione dell'originaria cantina e box auto, inserita una cucina ed sfruttata l'intercapedine per l'ampliamento del soggiorno e la realizzazione di un bagno e due ripostigli. Il tutto senza alcuna autorizzazione edilizia;
- al piano terra è stata ampliata la cucina inglobando il piccolo porticato preesistente. Inoltre i due porticati posti in affaccio sul giardino posteriore sono stati ampliati;
- al piano sottotetto, da progetto approvato con funzione di lavatoio e stenditoio, sono stati ricavati un bagno e due camere da letto.

La scrivente, al fine di verificare la legittimità urbanistica delle suddette opere realizzate in difformità, procedendo per esclusione ed ipotizzando una eventuale richiesta di condono edilizio, ha effettuato una visura presso l'ufficio condono del comune di Roma sia per indirizzo che per nominativo, al fine di rintracciare la eventuale documentazione attestante i lavori edili suddetti. La ricerca ha avuto il seguente esito: per nominativo non risultano istanze di condono edilizio e/o concessioni in sanatoria, per indirizzo invece risultano n. 7 domande di condono edilizio presentate da nominativi diversi dal debitore esecutato e pertanto verosimilmente riguardanti altri immobili.

Infine nell'atto di compravendita del 12/5/1995, a favore dell'esecutata, l'immobile viene descritto conforme al progetto assentito e alla planimetria catastale allegata e non vengono menzionate istanze di condono edilizio ma viene dichiarato che la costruzione è avvenuta esclusivamente in forza della Licenza edilizia del 1990 e la Variante del 1991. Infine la parte venditrice dichiara che anche che “ *La società venditrice si obbliga ad esperire a sua cura e spese tutte le pratiche necessarie per il rilascio della licenza di abitabilità da parte del Comune di Roma*”.

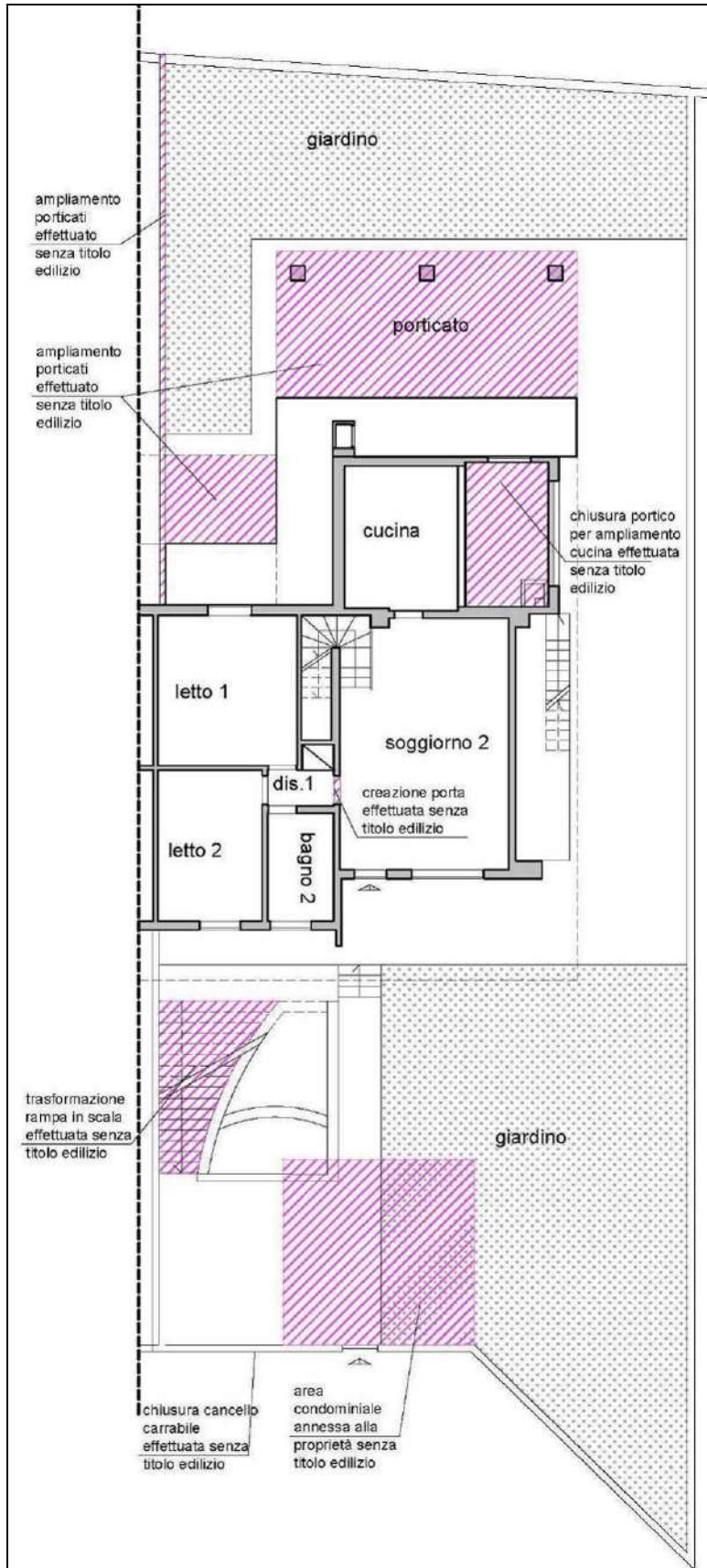
La scrivente, al fine di rendere più agevole la comprensione delle difformità riscontrate, ha redatto i grafici di rilievo che si allegano alla perizia, di seguito illustrate.





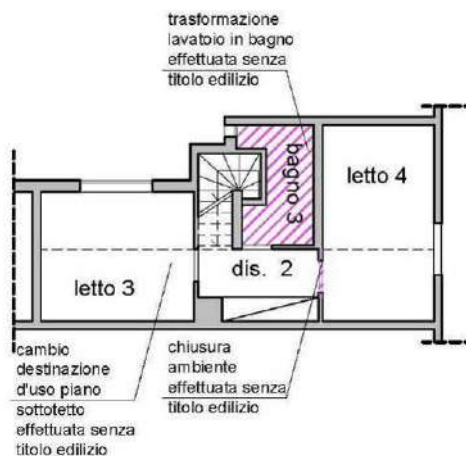
Individuazione delle modifiche effettuate al piano seminterrato, della porzione di villino bifamiliare oggetto di stima





Individuazione delle modifiche effettuate al piano terra, della porzione di villino bifamiliare oggetto di stima





Individuazione delle modifiche effettuate al piano sottotetto, della porzione di villino bifamiliare oggetto di stima

A seguito della dettagliata analisi della documentazione reperita si può ragionevolmente affermare che dette trasformazioni siano state eseguite senza alcun titolo autorizzativo edilizio, e poiché, a sommo parere della scrivente, attualmente è verosimilmente abbastanza difficoltoso sanare detti abusi, in quanto costituiscono ampliamento della superficie residenziale, trasformazioni del lotto e degli accessi, ampliamenti di superfici porticate e cambio di destinazione d'uso in abitativo di locali tecnici, cantina e box auto al piano seminterrato, attuando una stima prudenziale, si è ipotizzato il ripristino dello stato dei luoghi, attraverso:

- la demolizione dei ripostigli, del bagno e della cucina al piano seminterrato, ripristinando la destinazione a box auto, cantina, intercapedini ed il conseguente ripristino della rampa di accesso al box e del cancello carrabile riportando anche la recinzione alla situazione originaria;
- la demolizione della parte di cucina ampliata chiudendo il portico al piano terra;
- la demolizione della parte di tettoia ampliata sul giardino;
- la rimozione del bagno al piano sottotetto.

Per le predette opere eseguite in difformità dei titoli edilizi, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprio carico cura e spese a presentare al Municipio VII di Roma Capitale, una S.C.I.A. di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi del DPR 380/2001 ss.mm.ii., al fine di regolarizzare urbanisticamente la messa in pristino del villino.



Per dette opere la scrivente ha previsto un costo forfettario a corpo di circa € 35.000,00, comprensivo dei costi dei lavori, spese del professionista ed eventuali oneri urbanistici. Dette spese verranno poste in decurtazione del valore finale di stima. Infine si segnala che questo costo sarà ad onere e spese dell'aggiudicatario.

Per il villino oggetto di pignoramento non si è rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile è occupato dalla esecutata sig. ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dalla famiglia della stessa.

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 all'immobile, estratte dalla scrivente in data 20/02/2020 e 09/02/2022, e dalla certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo telematico della procedura esecutiva, risultano le formalità di seguito elencate:

- 1) ISCRIZIONE del 01/03/2011** - Registro Particolare 4384 Registro Generale 20172 Pubblico ufficiale Perone Pacifico Elena Repertorio 11883/5766 del 23/02/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
- 2) TRASCRIZIONE del 21/11/2018** - Registro Particolare 92996 Registro Generale 133932 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 46177/2018 del 25/10/2018 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

La porzione di villino bifamiliare, 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.

I millesimi di proprietà del villino sono 59,62/1000.



Dall'estratto conto condominiale del 20/02/2020, emerge la posizione debitoria nei confronti del condominio, come da comunicazione a mezzo mail da parte dell'Amministratore, di € 1.223,28 (cfr allegato). Si allega regolamento di condominio.

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 Morena 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. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di **superficie commerciale** - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - 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;
- irregolarità urbanistica del bene e necessità di ripristino dello stato dei luoghi;
- stato conservativo dell'immobile;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa immobiliare di Roma ville e villini. Si segnala che il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento, svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana, costituisce riferimento istituzionale previsto dalle



Camere di Commercio e dai regolamenti sui mercati, e riporta i valori per metro quadro commerciale per tipologia e zona, sia per la compravendita che per la locazione.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)

Codice di zona: E10

Microzona catastale n.: 166

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2600	L	7	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2300	L	6	8,8	L
Box	NORMALE	850	1200	L	4,3	6,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	900	L	3,8	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	600	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400	L	7	10,3	L

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, nelle agenzie immobiliari dell'area e sui portali internet di compravendite immobiliari, 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 di tutte le considerazioni sul contesto attuale e della zona, si può determinare, quindi, un valore al mq. che oscilla tra:

- prezzo €/mq. 1.600,00 ed €/ 2.400,00
- reddito annuo €/mq. 84,00 e €/123,60.

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:

$$V_i = C_m / R, \text{ in cui:}$$

$$V_i = \text{Valore immobile}$$

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 3,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione *media* da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 2.000,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 103,00.



LOTTO UNICO:

<i> Criterio di valutazione sintetico/comparativo </i>						
Totale superficie commerciale (tab.)				mq.	236,43	
Valore medio al mq. di superficie commerciale				€/mq.	€ 2.000,00	
Tot. mq.	236,43	x	€/mq.	€ 2.000,00	€ 472.860,00	(A)
<i> Criterio di valutazione analitico </i>						
Totale superficie commerciale (tab.)				mq.	236,43	
Reddito annuo presunto				€ 103,00	€ 24.352,29	
Saggio di capitalizzazione applicato = 4,5%						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =				€ 24.352,29	0,045	€ 541.162,00 (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:						
(A) + (B) / 2 =					€ 507.011,00	
A decurtare il costo per il ripristino dello stato dei luoghi					€ 35.000,00	
A decurtare debito condominiale					€ 1.223,28	
Valore finale					€ 470.787,72	

Si considera una ulteriore decurtazione nella misura del 10% per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 423.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 13:

Il bene pignorato è di proprietà della quota di 1000/1000 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, ed è stato pignorato per l'intera quota.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

L'esecutata, come riportato nell'atto di compravendita del 12/05/1995 (*cf. allegato*), dichiarava di essere nubile all'atto della stipula.

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 (verbale di sopralluogo, visure catastali, planimetria catastale, elenco immobili, estratto mappa, geosit);
- ispezioni ipotecarie in capo all'immobile;
- atto di compravendita del 1995;
- Concessione edilizia n. 487/C del 04/06/1990;
- Concessione edilizia in variante n. 275/C del 10/04/1991;
- documentazione condominiale;
- regolamento di condominio;
- ricevuta della pec inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Roma 11/02/2022

L' Esperto stimatore

Arch. Luisa Cannavacciuolo

