
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amanzo Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 933/2019 del R.G.E.

ITALFONDIARIO S.p.A.

CODICE FISCALE: 00399750587

contro

Codice fiscale:

.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. 1	3
Consistenza.....	5
Dati catastali.....	5
Caratteristiche costruttive	5
Parti comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze ventennali	6
Normativa Urbanistica.....	7
Lotto n. 2	7
Provenienze ventennali	11
Stima formazione lotti.....	12



INCARICO

Con atto in data 29/5/2020 il sottoscritto Ing. D'Amanzo Paolo, con studio in Via Fiume Giallo 9 - 00144 - Roma (RM), email paolodamanzo@gmail.com, PEC p.damanzo@pec.ording.roma.it, Tel. 335 352308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Piena proprietà appartamento al piano terra sito in Roma Via Flaminia 999 al catasto fabbricati al Foglio 128 p.lla 141 sub 537
- Piena proprietà di terreno distinti al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 449
- Piena proprietà di terreno distinti al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 451
- Piena proprietà di terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 537 con diritto di superficie per 774/1000 in favore di altro soggetto
- Piena proprietà di terreno ditinto al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 539 con diritto di superficie per 224/1000 in favore di altro soggetto

DESCRIZIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO n. 1 : Unità immobiliare indipendente sita in Roma Via Flaminia 999 distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 128 particella 141 sub 537 (proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è ubicata in adiacenza di un comprensorio edilizio denominato “ ristrutturato con corte interna sito in Roma Via Flaminia 999 – località Grottarossa. Essa è ricavata dal frazionamento di un blocco di fabbricato originariamente destinato a stalle



Foto 1: vista aerea
ubicazione
immobiliare unità





Foto2: vista laterale



Foto 3: prospetto primo ingresso



Foto 4: zona bagno e angolo cottura



Foto 5: prospetto secondo ingresso



Foto 6: copertura in legno



Foto 7: lato posteriore



CONSISTENZA

Da planimetria catastale risulta quanto segue:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		23 mq	1	23 mq	3 m	T
Totale superficie convenzionale:				23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	141	537	6	A2	4	1,5 vani		178,18		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI - PRECISAZIONI

Le parti strutturali dell' unità immobiliare risultano costruite in muratura. Gli interni risultano in uno stato conservativo discreto.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta per consistenza e destinazione d'uso dei vani non conforme alla planimetria catastale attualmente depositata. Non risulta realizzato il vano bagno mediante tramezzatura interna e realizzazione di porta di accesso e non risultano predisposte le tubazioni per gli impianti idrico-sanitari sia del bagno che dell'angolo cucina (vedi foto 4). Per la realizzazione della zona angolo cottura nella planimetria catastale l'attuale porta di ingresso (vedi foto 3) deve essere sostituita con una finestra. Infine sul lato posteriore risulta realizzata una finestra a vasistas che non è stata descritta nella planimetria catastale. (vedi foto 4 e 7) Si resta in attesa di prendere visione della pratica di cambio di destinazione d'uso per accertare la rispondenza urbanistica delle opere realizzate. In attesa il sottoscritto rileva che per quanto riguarda la regolarizzazione dell'apertura della finestra esterna posta nella parte posteriore dell'immobile, e non rilevata nella planimetria catastale, si dovrà accertare se le norme attuali lo consentono e, in caso affermativo, si dovrà procedere con una pratica edilizia in sanatoria, altrimenti si dovrà ripristinare lo stato ante mediante la chiusura.



PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile non si segnalano particolari servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di affrancazione di immobili e terreni			
Fino al 12/10/1984		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Giuliani	12/10/1984	18294	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	19/11/1984	89654	68419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
Dal 12/10/1984 al 27/7/2000	1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sirolli Mendaro Teseo	27/7/2000	556962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	3/8/2000	65625	43639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma e precisamente il nuovo P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n. 18 del 12/2/2008 individua per l'area dove sorge l'immobile, la seguente destinazione urbanistica:

Sistema Insediativo: Città della trasformazione - Ambito Pianificazione particolareggiata definitiva n. 10036

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

Rischio idraulico: nessuna prescrizione

Corridoi fluviali: nessuna prescrizione

Rispetto al nuovo Piano Territoriale Paesistico adottato con Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 556 del 25/7/2007 e successiva deliberazione del 21/12/2007 n. 1025 esso ricade in:

TAV " B ": Beni paesaggistici": Individuazione degli immobili e delle aree di interesse pubblico: Aree Urbanizzate del PTPR

PTP Parco di Vejo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Da visura storica risulta per l'immobile che sia stata depositata domanda di variazione della destinazione d'uso da negozio ad abitazione in data 24/12/2004 con protocollo RM0959728. Il sottoscritto ha avanzato richiesta all'Agenzia delle Entrate per ottenere i dati relativi alla pratica in questione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO n. 2: unità immobiliari distinte al catasto Terreni:

Unità immobiliari censite al Catasto Terreni

Foglio	Part.IIa	Qualità Classe	Superficie			Reddito (Euro)	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
130	449	Pascolo Arboreo		11	10	0,96	0,69
130	451	Pascolo		18	30	3,46	1,89
130	537	Seminativo		20	97	22,74	10,29
130	539	Pascolo Arboreo		31	95	3,30	1,98

Di seguito si descrivono i terreni:

1. Terreno censito al catasto al **Foglio 130 particella 499**. L'intera superficie, ad eccezione di una piccola quantità, risulta accatastata come pascolo arboreo,





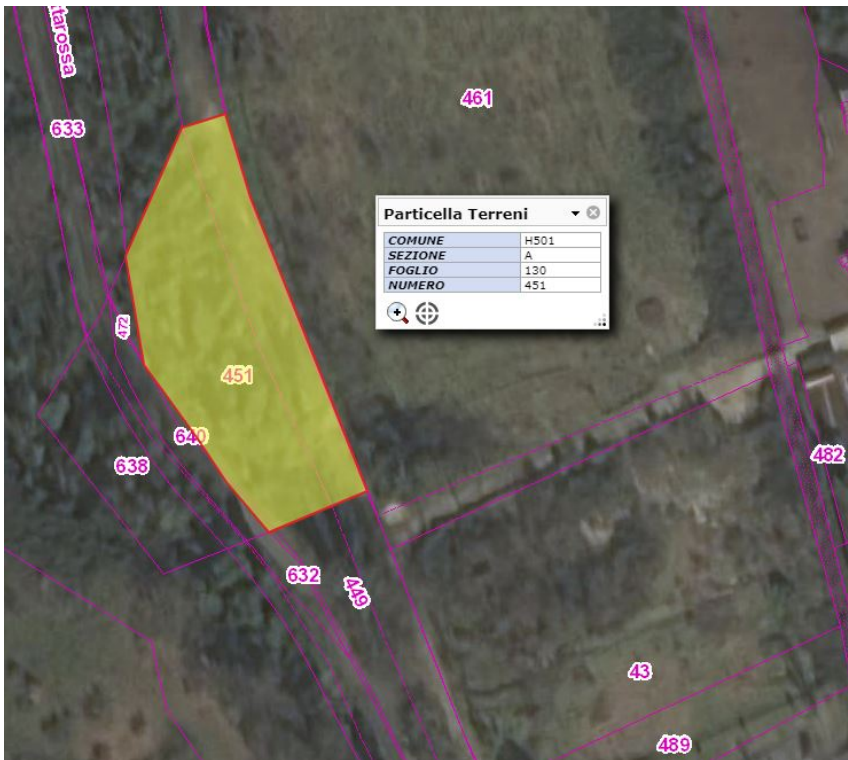
Nella particella è inserita anche la strada di accesso alle altre proprietà e unità immobiliari alcune di esse non oggetto della presente procedura esecutiva.



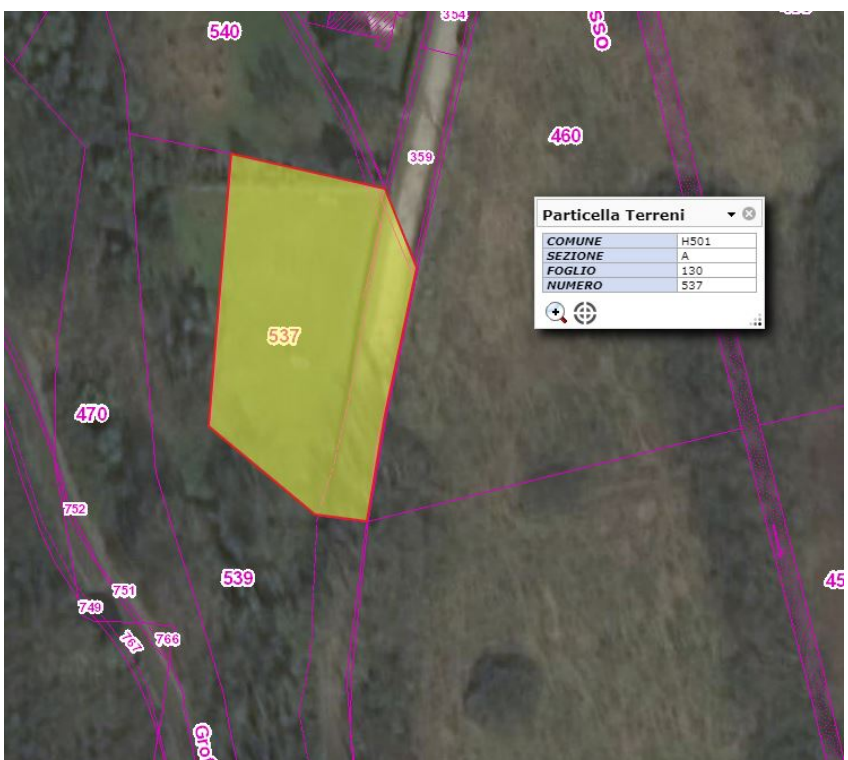
Strada di accesso alle altre unità immobiliari interna

2. Terreno censito al catasto al **Foglio 130 particella 451**. L'intera superficie, ad eccezione di una piccola quantità, risulta accatastata come pascolo



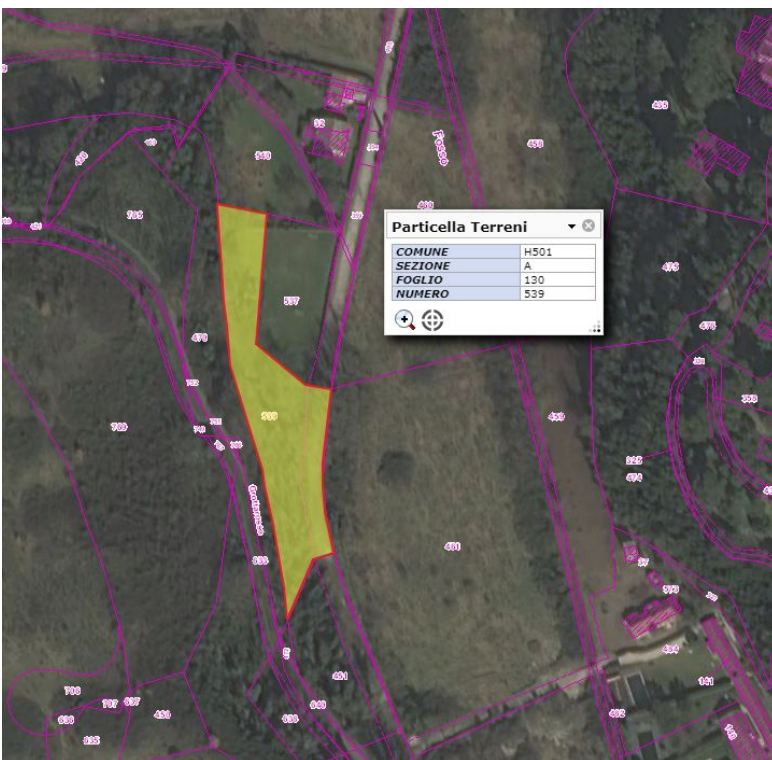


3. Terreno censito al catasto al **Foglio 130 particella 537**. L'intera superficie, ad eccezione di una piccola quantità, risulta accatastata come seminativo





4. Terreno censito al catasto al **Foglio 130 particella 539**. L'intera superficie, ad eccezione di una piccola quantità, risulta accatastata come seminativo





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di affrancazione di immobili e terreni			
Fino al 12/10/1984		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Giuliani	12/10/1984	18294	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	19/11/1984	89654	68419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
Dal 12/10/1984 al 27/7/2000	o l	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sirolli Mendaro Teseo	27/7/2000	556962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	3/8/2000	65625	43639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PREMESSA

Il sottoscritto, visto il rigetto da parte dell'Ill.mo G.E. alla richiesta di proroga motivata dalla mancata risposta a tutt'oggi da parte degli uffici comunali competenti del Comune di Roma e dell'Agenzia delle Entrate in relazione alle problematiche sulla regolarità urbanistica riscontrate per quanto riguarda l'immobile pignorato, considerato che allo stato la documentazione relativa all'intervenuta cessione del diritto di superficie per le due unità iscritte al catasto terreni non risulta ancora depositata, di seguito procede con la stima degli immobili pignorati, sottolineando che la stessa dovrà essere integrata.

LOTTO n. 1 : Unità immobiliare indipendente sita in Roma Via Flaminia 999 distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 128 particella 141 sub 537 (proprietà 1/1) - Superficie commerciale complessiva rilevata mq 23 (26 mq nella visura catastale)

Per esperire l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire delle indagini che possono essere illustrate sinteticamente nei seguenti punti: rilevamento delle dimensioni dei beni, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, ricerche presso gli uffici competenti (Comune, Catasto, Agenzia del territorio, ecc.,) ed infine altra utile informazione per l'ottenimento del valore di mercato più prossimo all' unità immobiliare in oggetto. Il procedimento di stima adottato è quello SINTETICO - COMPARATIVO, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il valore in questo metodo di stima scaturisce da ricerche di mercato e da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene confrontate a quelli "comparati" facendo riferimento al valore unitario a mq di superficie lorda dei beni.

La stima si configura come un procedimento sintetico che perviene al valore richiesto attraverso la parziale ricostruzione del valore medesimo, avvicinandosi pertanto ai procedimenti analitici. Potendo ad ognuna delle caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze fornite dal mercato. Le caratteristiche di cui si è tenuto conto in questo procedimento sono le seguenti:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche (K1):** attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali (es: facile accessibilità al centro o al posto di lavoro) ed ambientali (es: salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nelle rete viaria, ecc). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35% al 10%, con un conseguente scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali del 25% del prezzo.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche (K2):** sono la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, caratteri pedologici, giacitura, disponibilità irrigue, ecc, che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente; anche in questo caso, lo scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche può essere indicato nel 25% del prezzo di mercato.
- **Caratteristiche tecnologiche (K3):** rappresentano il costo necessario (aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore) per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; si può attribuire uno scarto massimo del 20% del prezzo di mercato corrispondente al prezzo ottimale.



- **Caratteristiche produttive (K4):** sono il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria per i quali l'influenza massima non supera di norma il 10% del prezzo di mercato.

Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benchè sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi. Le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio del Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma nonchè di Pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi del mercato dell' Agenzia del territorio nonchè quelle redatte dalle più accreditate agenzie immobiliari e con la diretta conoscenza della zona urbana. Bisogna tuttavia precisare che i data base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari fanno riferimento a beni ordinari e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta in normali condizioni di mercato.

Il sottoscritto, con l'accurato controllo delle superfici e/o volume commerciali inserendo i coefficienti di funzionalità ha identificato lo stato reale dell'immobile considerando le reali condizioni manutentive e di finitura. La ricerca si è concretizzata nella definizione di una piccola banca dati limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane. Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dei singoli immobili nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i criteri di aggiornamento e di adeguamento di tale valore ordinario al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo. E' stata appositamente realizzata una scala di coefficienti determinati sulla base delle caratteristiche (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) possedute dall'immobile in parola.

Applicando il procedimento sintetico per valori tipici viene assegnata , per ogni caratteristica suesposta, un coefficiente correttivo **Ki** che tenga conto in più o meno dello scarto massimo o minimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche stesse, ne risulta il seguente valore unitario

$$Vm = Vma \times \sum_i Ki$$

Si attribuiscono i seguenti valori:

K1= 0,35 per considerare le buone caratteristiche e peculiarità dell'area urbana nonché del contesto e dell'accessibilità urbana e di collegamento con le arterie viabili principali;

K2 = 0,20 per considerare il fatto che l'immobile alla data del sopralluogo non era libero

K3= 0,25 l'immobile si trova in buono stato

K4 = 0,10 l'immobile non prevede nuovi interventi ed è appetibile perchè potrebbe produrre reddito data la posizione

Valori di mercato desunti dalle indagini:

- Valori OMI – Agenzia del Territorio di Roma – Codice zona E18 – suburbana /GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY) Tipologie abitazioni civili di tipo economico stato conservative normale: 2^ semestre 2020 : min €/mq 2200; max €/mq 3000
- Borsino immobiliare di Roma : abitazioni di seconda fascia : quotazione media €/mq 2071

Eseguendo la media dei valori suindicati si ha il prezzo unitario base pari a : €/mq 2400

Moltiplicando il prezzo unitario base per i coefficienti correttivi si ha: €/mq 2400 x 23 mq x 0,90 = € 49.680 a cui vanno detratti tutti gli oneri ricavati dall'indagine sulla regolarità urbanistica.

Riassumendo VALORE DI STIMA arrotondato per eccesso quota 1/1 del bene: **€ 49.700 (euro quarantanovemilasettecento/00)**



LOTTO n. 2: unità immobiliari distinte al catasto terreni al Foglio 130 particelle 449 - 451 - 537 - 539

Per la stima si è fatto riferimento alle quotazioni indicative desunte dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma - Regione Agraria n. 12 Città di Roma Municipio IV (ex V)

In relazione alla coltura dei terreni riportata nelle visure catastali e alla natura degli stessi rilevata in sede di sopralluogo, si ha:

Coltura	Val. Rif. 1 (€/ha) media	Val. Rif. 2 (€/ha)	Valore medio aggiornato
Seminativo irriguo	54.000	63.000	60.000
Pascolo	32.000	36.500	35.000
Bosco	23.000	24.000	23.000

Valore di riferimento n. 2: quotazioni desunte da compravendite di terreni aventi le stesse caratteristiche.

Da ricerche di mercato risulta quanto segue:

Agenzia immobiliare.it - terreno agricolo seminativo Roma Nord mq 3300 € 40.000 pari a €/mq 12,12

Il valore medio per i terreni a carattere seminativo risulta essere pari a : €/mq 10,00

Di seguito si riporta l'elenco degli immobili e la loro stima:

foglio	par.lla	natura	cat	superficie	prezzo unitario	valore
130	449	Pascolo - arboreo		1110 mq	€/mq 3,50	€ 3885,00
130	451	Pascolo		1830 mq	€/mq 3,50	€ 6.405,00
130	537	Semin. Irri.		2097 mq	€/mq 10	€ 20.970,00
130	539	Pascolo - arboreo		3195 mq	€/mq 3,50	€ 11.182,50

Il valore complessivo di stima, arrotondato per eccesso, per i suindicati beni è pari a € 43.000,00

Per quanto riguarda i due beni gravati da servitù, cioè le particelle 537 e 539 il calcolo della stima dovrà tenere conto del corrispettivo pagato parametrizzato alla nuda proprietà, fermo restando la sua variabilità in relazione ad eventuale clausola inserita nell'atto di costituzione del diritto di superficie stipulato presso il Notaio Troili in data 7/6/2011 repertorio n. 17089.

In conclusione il sottoscritto CTU dichiara di avere assolto parzialmente il proprio incarico, che dovrà essere integrato non appena si potrà prendere visione di tutta la documentazione urbanistica richiesta agli organi amministrativi competenti e dell'atto di cessione del diritto di superficie, ad oggi non pervenuta.

Roma, li 12/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amanzo Paolo

Si allega la seguente documentazione:

- Visure storiche immobili
- Planimetria catastale unità immobiliare F 128 p.lla 141 sub 537
- Nota Trascrizione atto di affrancazione
- Nota trascrizione atto di costituzione diritti di superficie
- Nota trascrizione Atto compravendita immobili

