

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 505/2022

Giudice: dott. Romolo Ciufolini

Custode Giudiziario: Notaio Andrea De Nicola

XXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

**Relativo al bene immobile sito nel comune di Roma a Via Amico da Venafro n. 4 ed
identificato al Catasto Fabbricati al foglio 623 p.lla 325 sub 99 (cat. A/4).**

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



OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 09/05/2022 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 25/05/2022 ai nn. 47991/67957 a favore della XXXXX XXX e contro le sigg.re XXX XXXX e XXXX XXX sono "... i seguenti beni immobili, dei quali le debtrici XXXX XXXX e XXXX XXXX ... risultano piene proprietarie rispettivamente per quota di 95/100 XXXX XXXX e per quota di 5/100 XXXX XXX:

In Comune di Roma, Via Amico da Venafro n. 4

Appartamento della scala D posto al piano quinto distinto con il numero 18, composto di due camere, cucina ed accessori, ... Detto immobile risulta censito al NCEU Foglio 623 particella 325 sub 99 cat. A/4 vani 3,5...;" (come da atto di pignoramento)

che dal verbale di liberazione dell'immobile pignorato in attuazione dell'ordine ex art. 560 c.p.c. del 16/02/2024 si evince che "... il Notaio dott. XXXXX XX XXXX, in attuazione del provvedimento emesso dal GE in data 12/01/2024, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato presso le unità immobiliari pignorate ... le debtrici avvertite con raccomandate, inviate il 1/2/2024 n. ***** , che da un controllo sul sito di Poste Italiane risulta disponibile al ritiro dal giorno 7/2/2024 u.s. e n. ***** , che da un controllo sul sito di Poste Italiane risulta, disponibile dal giorno 8 febbraio u.s. Sono presenti in mio ausilio come disposto dal GE : il ctu arch. Luisa Cannavacciuolo; la forza pubblica nelle persone di : carabiniere XXXXX XXXX, ..., carabiniere XXXX XXXX,...; la sig.ra XXXX XXXXX mi richiede un termine di 30 giorni per provvedere autonomamente alla liberazione dell'immobile possibilmente di giovedì. Accogliendo la richiesta della signora fisso al giorno 4 aprile 2024 ore 10:00 la data per provvedere alla consegna al sottoscritto dell'immobile libero da persone e cose, avvertendo la signora che qualora non si rendesse disponibile si procederà alla liberazione forzata..." (cfr allegato),

che in data 28/02/2024 le esegutate per tramite del loro avvocato depositavano istanza di sospensione dell'esecuzione del rilascio dell'appartamento;

che in data 01/03/2024 il G.E. dott. Romolo Ciufolini rigetta l'istanza in quanto l'ordine di liberazione è divenuto inoppugnabile;



la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà** delle sigg.re XXXXXX XXXX (95/100) e XXXX XXXX (5/100), relativamente al bene immobile sito nel Comune di Roma, alla Via Amico da Venafro n. 4, distinto in C.F. al **foglio 623 p.lla 325 sub 99 cat. A/4 interno 18 piano 5 Scala D.**

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 6/7/2023, 10/11/2023 e 16/2/2024, unitamente al Custode Giudiziario Notaio A. De Nicola, 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. 505/2022 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 delle sigg.re XXXXXX XXXX (quota di 95/100 di proprietà) e XXXXX XXXXXX (quota di 5/100 di proprietà) del bene sito in Roma alla Via Amico da Venafro n. 4 e precisamente:

- **Appartamento** al piano quinto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 623 p.lla 325 sub 99 cat. A/4 interno 18 Scala D.



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il cespite, fa parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Roma alla Via Amico da Venafro n. 4 ed inserito nell'area Pineto del Quartiere Prenestino.

Il Pigneto è un'area urbana del Municipio Roma V (ex Municipio Roma VI) di Roma Capitale. Fa parte principalmente del quartiere Q. VII Prenestino-Labicano e, in minor parte, del quartiere Q. VI Tiburtino ed è compresa nella zona urbanistica 6A Torpignattara.

Si estende, a mo' di triangolo isoscele, da piazzale Labicano (poco fuori Porta Maggiore) tra le vie Prenestina (lato destro e sinistro fino alla ferrovia Roma-Sulmona-Pescara), Casilina (lato sinistro) e di Acqua Bullicante. I vertici di questo triangolo possono essere identificati nella Porta Maggiore (fra la Prenestina e la Casilina), largo Preneste (fra la Prenestina e via di Acqua Bullicante) e la piazza della Marranella (fra Acqua Bullicante e la Casilina).

La via principale è la omonima via del Pigneto, che corre zigzagando da poche centinaia di metri fuori Porta Maggiore (piazza Caballini) a circa la metà di via di Acqua Bullicante, occupando una buona porzione dell'intero territorio del VII quartiere. La parte che si estende sulla sinistra della via Prenestina, fino alla ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, appartiene al VI quartiere, dove si trova il complesso della ex fabbrica SNIA Viscosa, dismessa nel 1954.

Il territorio del Pigneto è integralmente compreso nell'Ecomuseo Casilino ad Duas Lauros.

Sebbene il toponimo Pigneto sia attestato già nel XVII secolo (in riferimento specifico alla suddetta area geografica, all'epoca interamente suburbana: che constava cioè di orti, ville e vigne), il primo agglomerato edilizio si formò a partire dal 1870 dall'unione di insediamenti abitativi quali il Prenestino, il Torrione, la borgata Galliano, l'Acqua Bullicante, la borgata Marranella ed il Casilino lungo tutto il perimetro del "triangolo" ed il Pigneto stesso al centro di esso.

In piazza Caballini si trova l'accesso al primo deposito per omnibus e tram, entrambi a cavallo, realizzato dalla Società Romana Tramways Omnibus (SRT-O) tra il 1886 e il 1891, costruito fuori le Mura aureliane. Nel 1904, con la dismissione dei mezzi a cavallo e l'elettrificazione della linea tranviaria, il deposito diventa esclusivamente tranviario.

Durante la seconda guerra mondiale, il Pigneto, di composizione sociale popolare come San Lorenzo, fu molto attivo nell'Antifascismo e, come questo, subì i bombardamenti alleati del 1943 e del 1944. Di recente è stata istituita una sezione dell'Associazione Nazionale Partigiani d'Italia (ANPI) del Pigneto - Torpignattara, intitolata a Giorgio Marincola.

Negli ultimi anni, anche grazie alla relativa vicinanza con l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" ed essendo quindi abitato da molti studenti fuori sede, è diventato uno dei centri



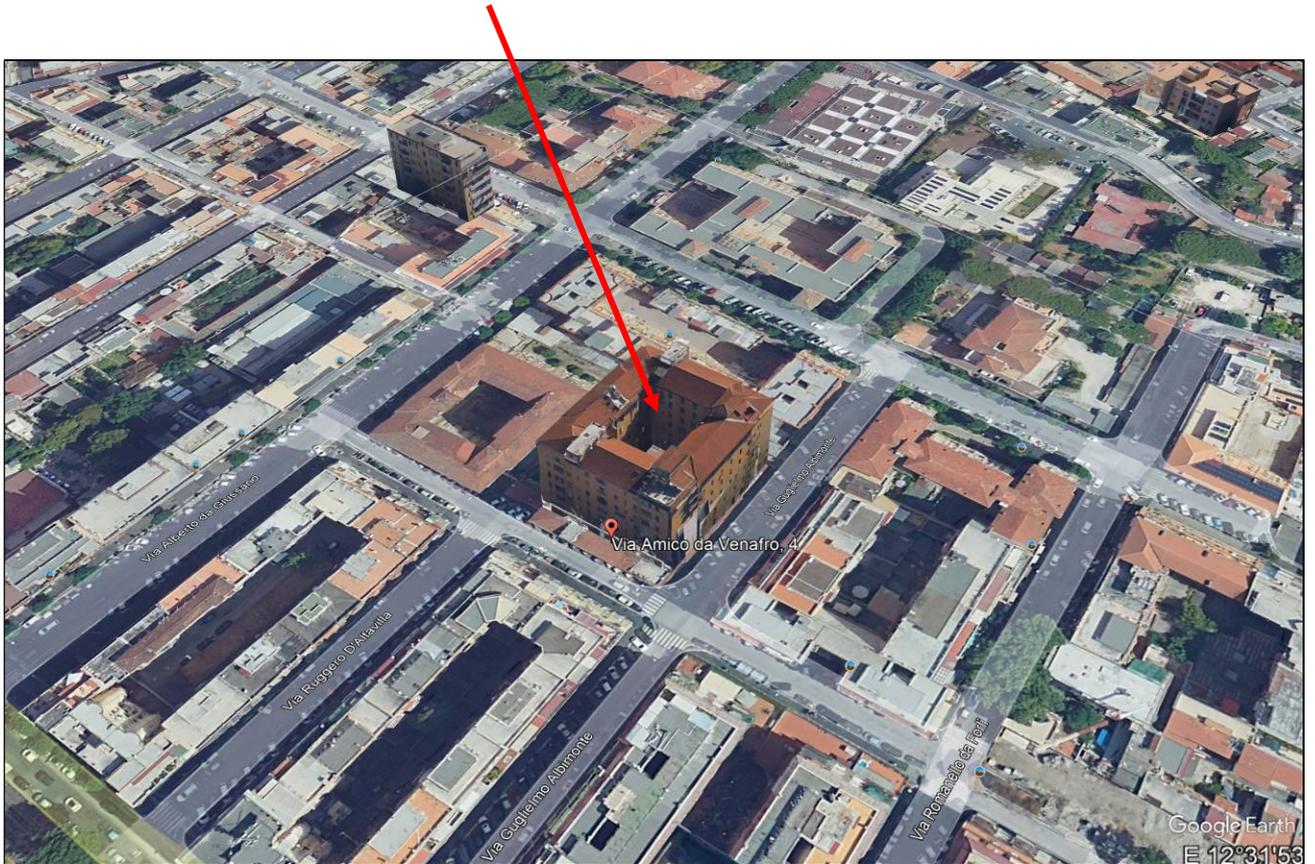


Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

Il bene è inserito in una zona residenziale popolata e con 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 complesso residenziale composto da una corte centrale esclusiva, si sviluppa su otto livelli fuori terra di cui sette adibiti ad uso abitativo e il piano terra adibito a locali commerciali, e con copertura a falde inclinate.

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

La struttura portante dei fabbricati è in cemento armato, solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio.

I fabbricati sono dotati di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e gas metano.



DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto Unico: Piena Proprietà delle sigg. re XXXXX XXXX (proprietaria della quota di 95/100) e XXXXX XXXXXX (proprietaria della quota di 5/100), dell'appartamento sito in Roma alla Via Amico da Venafro n. 4.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 623 p.lla 325 sub 99 cat A/4, Zona Cens.3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 469,98, piano 5.

L'appartamento confina con distacco su corte condominiale su due lati, con appartamento individuato dall'interno 16 della Scala C e con vano scala comune.

L'appartamento è accessibile direttamente con accesso diretto da Via Amico da Venafro n. 4, delimitato da un cancello pedonale, attraverso l'androne condominiale che giunge nella corte comune ove si affaccia l'ingresso del fabbricato Scala D, di cui fa parte l'appartamento.

L'appartamento, individuato dall'interno 18, è composto dall'ingresso, un disimpegno, un soggiorno, la cucina, un bagno, e una camera da letto. Si sottolinea che, il disimpegno adiacente il bagno presenta un piccolo ripostiglio aereo/soppalco non calpestabile, e accessibile dal disimpegno stesso. Gli infissi interni sono in legno di colore bianco con vetro singolo e non presentano infissi esterni, mentre il soggiorno presenta un infisso interno in alluminio di colore bianco. Le porte interne sono in legno di colore bianco e sono presenti solo in salone ed in bagno. L'apertura delle porte è a battente. La porta del bagno ha il pannello in vetro mentre quella della cucina ha il pannello ligneo. Le porte della cucina e della camera da letto risultano rimosse.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica di colore grigio e marrone. Il rivestimento della cucina è in mattonelle di ceramica di colore bianco. Il bagno non presenta rivestimenti. La pavimentazione del bagno è in ceramica di colore nero.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico. La cucina non presenta acqua calda mentre nel bagno è presente uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda. Nel disimpegno d'ingresso il muro presenta un rigonfiamento mentre il soffitto del bagno presenta una macchia di umidità e muffa, probabilmente risalente ad una vecchia infiltrazione di acqua. Sono presenti condizionatori inverter nel soggiorno e in camera da letto. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ma non funzionante, in quanto la caldaia condominiale risulta rotta (così come dichiarato dall'esecutata in sede di accesso). Il portoncino d'ingresso all'appartamento non è del tipo blindato.



Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente, e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
Il tutto in mediocre stato di conservazione.



Figura n.3: Soggiorno



Figura n.4: Cucina





Figura n.5: Camere da letto

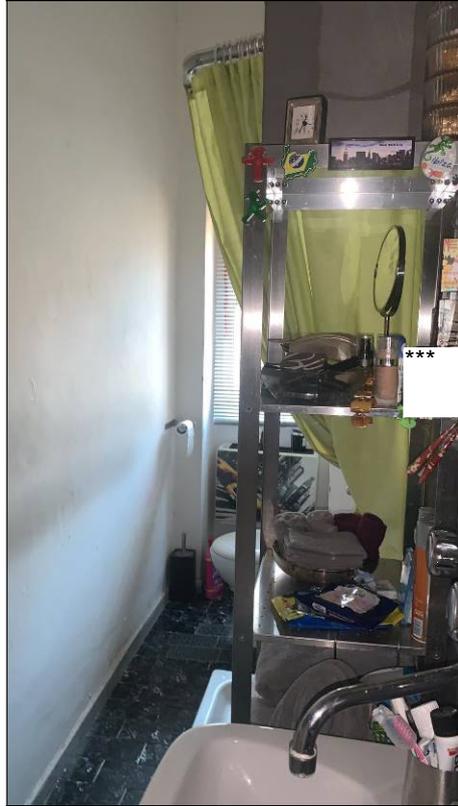


Figura n.6: Bagno



Figura n.7: Ingresso - disimpegno



Figura n.8: Disimpegno con ripostiglio aereo



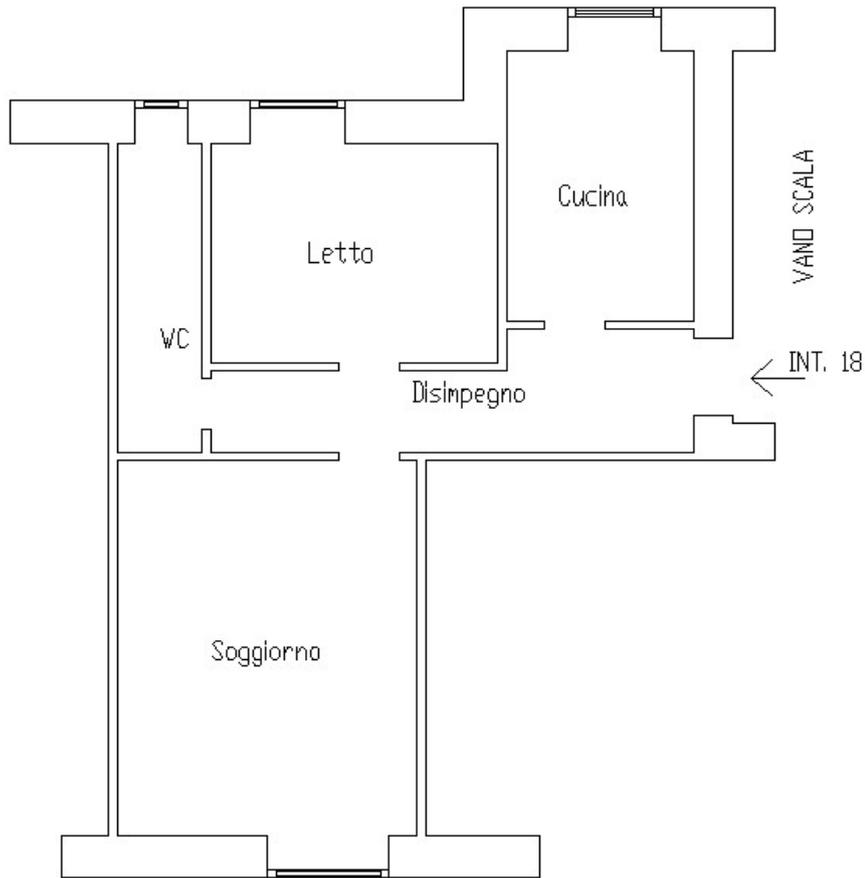


Figura n.9: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento- interno 18

L'appartamento al piano quinto, identificato con l'interno 18, ha una superficie netta residenziale complessiva di 40,01 mq.

Il Lotto Unico ha una superficie commerciale complessiva di **mq 44,01** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani:



DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata +10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO QUINTO								
CUCINA	6,76	1,00	7,44	S-O				
SOGGIORNO	15,00	1,00	16,50	N-E				
WC1	3,48	1,00	3,83	S-O				
DISIMPEGNO	6,30	1,00	6,93	INTERNA				
LETTO 1	8,47	1,00	9,32	S-O				
TOTALI (MQ.)	40,01		44,01		1,00	1,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							44,01	

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. 44,01 e per il criterio analitico la superficie netta complessiva di mq. 40,01.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

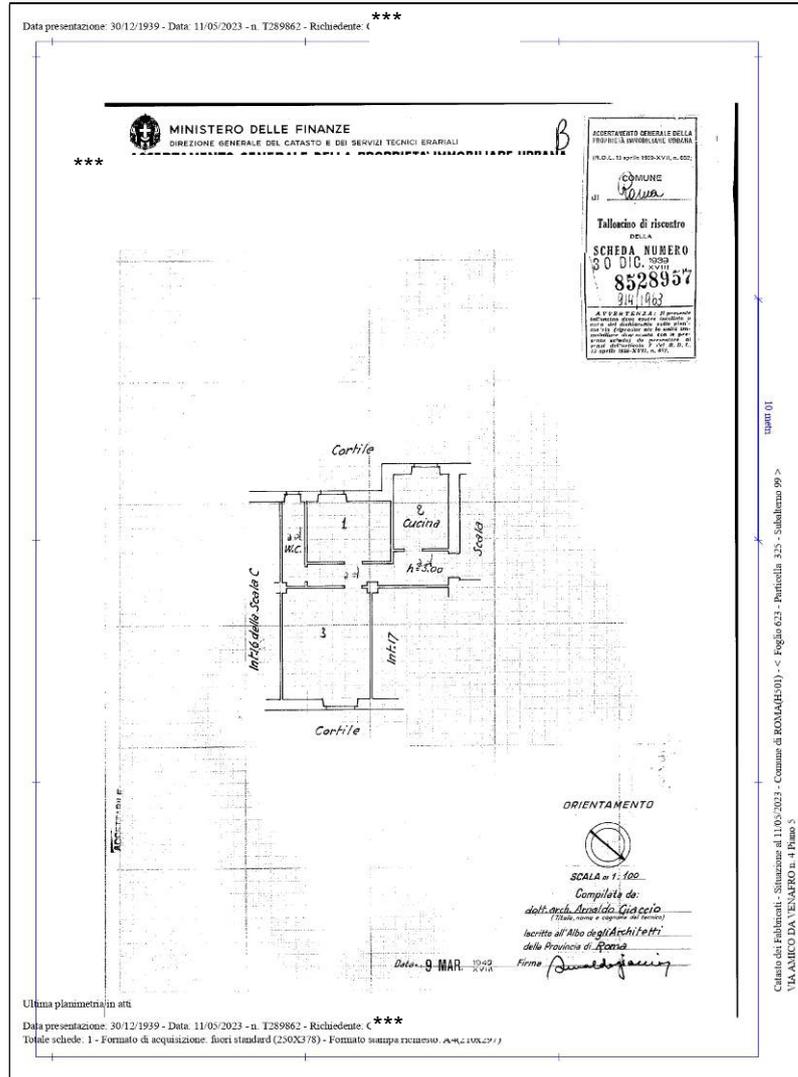
Lotto Unico:

- Fgl 623 p.lla 325 sub 99 cat A/4, Zona Cens.3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 469,98, piano 5.

Il Fabbricato di cui fa parte l'appartamento, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 623 p.lla 325 da sub 2 a sub 22, da sub 24 a sub 30, da sub 32 a sub 50, da sub 52 a sub 97, da sub 99 a sub 123, da sub 501 a sub 504, sub 506, sub 507, sub 134, sub 508, sub 510. (vedi elenco immobili allegato).

Il sub 9 della p.lla 325 deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 e la planimetria catastale è stata presentata in data 30/12/1939 con scheda n. 8528957.





Planimetria catastale del sub 99 p lla 325 presentata il 30/12/1939

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 30/12/1939.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO Piena ed intera proprietà delle sigg. re XXXXXX XXXXXXXX (proprietaria della quota di 95/100) e XXXXXX XXXXXXXX (proprietaria della quota di 5/100), dell'appartamento sito in Roma alla Via Amico da Venafro n. 4, 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 623 p.lla 325 sub 99 cat A/4, Zona Cens.3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 469,98, piano 5. L'appartamento confina con distacco su corte condominiale su due lati, con appartamento individuato dall'interno 16 della Scala C e con vano scala comune. L'appartamento è accessibile direttamente con accesso diretto da Via Amico da Venafro n. 4, delimitato da un cancello pedonale, attraverso l'androne condominiale che giunge nella corte comune ove si affaccia l'ingresso del fabbricato Scala D, di cui fa parte l'appartamento. L'appartamento, individuato dall'interno 18, è composto dall'ingresso, un disimpegno, un soggiorno, la cucina, un bagno, e una camera da letto. Si sottolinea che, il disimpegno adiacente il bagno presenta un piccolo ripostiglio aereo/soppalco non calpestabile, e accessibile dal disimpegno stesso.

In merito alla documentazione probante la legittimità delle preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato molto probabilmente edificato in data antecedente all'approvazione del Regolamento Generale Edilizio (delibera n°5261/1934 del 18/8/1934), che ha istituito, per la realizzazione di nuove costruzioni all'interno del territorio del Comune di Roma, l'obbligo di richiesta della Autorizzazione Edilizia al Sindaco. Il fabbricato risale infatti, sia per la tecnica costruttiva, che per la tipologia di immobile ed inoltre anche per l'ubicazione, ai primi anni del XX secolo. Pertanto, urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la planimetria catastale del sub 99 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento), presentata in data 30/12/1939 con scheda denunciata al n. 8528957, in ditta a XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX (*cf. allegato*).

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi, e la planimetria catastale del 1939 dell'appartamento. L'immobile, alla data del sopralluogo del 16/02/2024, era occupato dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX (esecutata).

Si precisa che non vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio in quanto non risultano trascritti atti di accettazione di eredità, come riportato anche nella certificazione notarile depositata agli atti del fascicolo.

PREZZO BASE D'ASTA della piena proprietà per la quota di 1000/1000: € 138.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

Con atto di compravendita per notar XXX XXXX del 12/06/2006 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 14/06/2006 ai nn. XXXX/10458 (*cf*r allegato) le sigg.re XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX acquistano il bene oggetto di stima e più precisamente “... *il sig. XXXXX XXX XXXXX vende alle sigg.re XXXX XXXX e XXXX che accettano e acquistano, la prima per la quota indivisa di 95/100 e la seconda per la quota indivisa di 5/100 della piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Venafrò n. 4 e precisamente:*

- *Appartamento della scala D posto al piano quinto distinto con il numero interno 18, composto di due camere, cucina ed accessori...*

Detto immobile è censito al NCEU al foglio 623 particella 325 sub 99, cat. A/4, vani 3,5...;

*Art.3) le parti precisano che la presente vendita viene effettuata a corpo e non a misura e di aver verificato la corrispondenza dell'attuale stato di fatto, come visto ed accettato dalla parte acquirente con le planimetrie depositate nel Catasto competente; in essa sono altresì ricompresi tutti i connessi diritti, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, con i proporzionali diritti sulle parti comuni, nonché con tutti i diritti ed obblighi nascenti dall'eventuale Regolamento di Condominio. Garantisce la parte venditrice la piena e legittima proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli ed oneri anche reali, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione come per legge” (*cf*r allegato)*

Con Certificato di Denunciata Successione trascritto il*** sig.
XXXXXXXX XXXX XXXXX riceveva, per i diritti di piena proprietà, dalla sig.ra XXXXXXX XXXX
(deceduta il 29/11/1997) il bene oggetto di stima, devoluto per testamento Notaio Dott. XXXXX
XXXXX Rep. 2492 racc. 1109. (*cf*r nota di trascrizione allegata)

Non vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio in quanto non risultano trascritti atti di accettazione di eredità come riportato anche nella certificazione notarile depositata agli atti del fascicolo.



RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In merito alla documentazione probante la legittimità delle preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato molto probabilmente edificato in data antecedente all'approvazione del Regolamento Generale Edilizio (delibera n°5261/1934 del 18/8/1934), che ha istituito, per la realizzazione di nuove costruzioni all'interno del territorio del Comune di Roma, l'obbligo di richiesta della Autorizzazione Edilizia al Sindaco. Il fabbricato risale infatti, sia per la tecnica costruttiva, che per la tipologia di immobile ed inoltre anche per l'ubicazione, ai primi anni del XX secolo.

Dalla consultazione del Sipre del portale di Roma Capitale, sia per indirizzo che per nominativo degli intestatari susseguitesesi negli anni, nulla è emerso riguardo il bene. Più precisamente in data 21/02/2024 e in data 22/02/2024, la scrivente ha eseguito anche le opportune ricerche richiedendo al portale Sipre eventuale Fascicolo Progettuale, Copia Licenza edilizia/Permesso di costruire e Visura Agibilità, ma queste sono riferite a terzi e non riguardanti l'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

Pertanto, urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la planimetria catastale originaria del sub 99 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento), presentata in data 30/12/1939 con scheda denunciata al n. 8528957, in ditta a XXXXX XXXX di XXXXX (*cf. allegato*).

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi, e la planimetria catastale del 1939 dell'appartamento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile, alla data del sopralluogo del 16/02/2024, era occupato dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX (esecutata).

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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



Dalla visura ipotecaria allegata, in capo all'immobile (fgl 623 p.la 325 sub 99), datata 19/02/2024, e dalla certificazione notarile depositata in atti, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 14/06/2006 – Gen. 77471 Part. XXXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per Notaio XXX XXXX in data 12/06/2006 rep n. 17923/10459 a favore di XXXX XXX spa e contro le sigg.re XXXXX XXX e XXX XXXX, gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Roma alla via Amico da Venafro n. 4 ed identificato al fgl 623 p.la 325 sub 99 cat. A/4.

2) Trascrizione del 25/05/2022 – Gen. 67957 Part. XXXX

Pignoramento immobiliare del 09/05/2022, Uff. Giud. di Roma Repertorio 757 del 09/05/2022 a favore di XXXX XXX srl e contro le sigg.re XXXXXXX XX e XXXX XXXX, gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Roma alla via Amico da Venafro n. 4 ed identificato al fgl 623 p.la 325 sub 99 cat. A/4.

Si precisa che l'ispezione ipotecaria in capo all'appartamento (p.la 325 sub 99) riporta:

3) ISCRIZIONE del 02/10/2009 - Registro Particolare 36328 Registro Generale XXXXXXXX

Pubblico ufficiale XXXXX XXXX S.p.A. Repertorio 135434/97 del 23/09/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9239 del 03/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

È prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come riportato nella mail dall'Amministratore "XXX XXXXXXXX XXXXXXX", del 12-13/03/2024 per l'appartamento, come riportato nell'estratto conto allegato, vi è una morosità circa il conguaglio delle spese ordinarie per l'anno 2023, anno 2024, Morosità più gestioni XXXX e lavori ascensore 2016, pari ad € 8.558,66. Inoltre la situazione di morosità, come riportato nell'estratto conto allegato alla mail, del Supercondominio Via A. da Venafro 4 sc. C/D/E, relativa ai saldi a chiusura dell'anno 2023, trasformazione impianto e contabilizzazione, fondo straordinario e risc. 2021/2022, è di € 5.889,10.



All'appartamento interno 18/D sono stati assegnati 39,57/1000 millesimi di proprietà.

Si allega il Regolamento di condominio del fabbricato sito in Roma alla Via Amico da Venafro n. 4- Scala D, in cui si evince che "... per la comproprietà, l'uso e l'amministrazione degli appartamenti con ingresso dalla Scala D del fabbricato sito in Roma in Via Amico da Venafro 4, che fa parte dell'intero isolato acquistato dalla X.X. XXXXX XXXXX XXXX. dall' arch. XXXXX XXXXX con rogito 5/4/37 del Notaio XXXX- XXX di Roma (registrato a Roma al n. 14941 vol. XXX). Essi formano il complesso che confina con il distacco di proprietà dell'arch. XXXXX, esistente fra il suddetto fabbricato e quelle della Soc. XX. XXXXX XXXXXX, con il cortile e con i locali aventi ingresso dalla Scala C ed E di via A. da Venafro 4. Il tutto è parte della partita catastale M. 42 n. 3096...". (cfr allegato)

Inoltre si fa presente che l'amministratrice XXXX XXXXX riporta che "... parte della morosità è oggetto di decreto ingiuntivo la cui esecuzione è seguita dall'avvocato XXXXXXXX XXXXXXXX...".

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 nella zona "*Periferica- Prenestino Labicano- Pigneto*" 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.

Nonché La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate periodo di riferimento I semestre anno 2023.

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

- prezzo €/mq. 2.800,00;
- reddito annuo €/mq. 230,00.

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 5,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 2.800,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 230,00.



LOTTO UNICO:

<i>Critero di valutazione sintetico/comparativo</i>						
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.		44,01	
Valore medio al mq. di superficie commerciale			€/mq.		€ 2.800,00	
Tot. mq.	44,01	x	€/mq.	€ 2.800,00	€ 123.228,00 (A)	
<i>Critero di valutazione analitico</i>						
Totale superficie netta		(tab.)	mq.		40,01	
Reddito annuo presunto			€ 230,00	40,01	€ 9.202,30	
Saggio di capitalizzazione applicato = 5,0%						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =			€ 9.202,30	0,05	<u>€ 184.046,00</u>	
					<u>€ 184.046,00 (B)</u>	
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:						
(A) + (B) / 2 =					<u>€ 153.637,00</u>	
					<u>€ 153.637,00</u>	
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.						
					<u>€ 138.273,30</u>	

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 138.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Il bene oggetto di stima è di piena proprietà delle sigg.re XXXXX XXXX e XXX XXX (esecutate).

La sig.ra XXXX XXXX ha acquistato la quota di 95/100 con atto di compravendita per notar XX XXX del 12/06/2006.

La sig.ra XXXXX XXXXX ha acquistato la quota di 5/100 con atto di compravendita per notar XX XXXX del 12/06/2006.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Le sigg.re XXXX XXXX e XXX XXXXX (esecutate) dichiaravano, nell'atto di compravendita del 2006, di essere "... *nubili...*". (*cfr allegato*)



CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a 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 del 2006;
- planimetria catastale d'impianto del 1939;
- nota di trascrizione della denuncia di successione del 2008;
- documentazione catastale;
- regolamento di condominio;
- ricevuta della pec inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Luisa Cannavacciuolo

Data 14/03/2024

