

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 48/2017

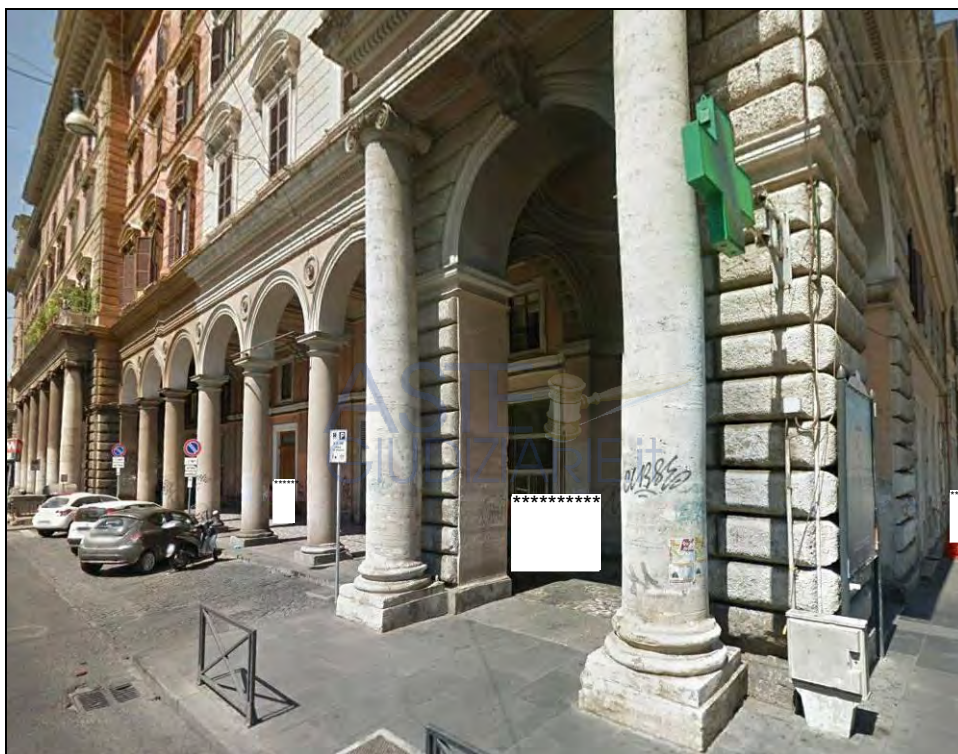
Giudice: dott.ssa Stefania MEROLA

Custode Giudiziario: avv. Barbara SCHEPIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO N.1

Relativo al bene immobile sito nel comune di Roma alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 43 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 495 p.lla 36 sub 62 cat. A/2.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
Via A. Crivellucci, 21 - 00179 ROMA
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	12
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 9-10-11-12	19
RISPOSTA AL QUESITO N. 13-14.....	22
CONCLUSIONI	23



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 15/12/2016 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 21/02/2017 ai nn. 19195/12610 a favore del sig. XXXXXXXXXXXX contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX, a firma degli avv.ti Giulio Cimaglia e Rosario Pinto, sono:

"... immobili di proprietà di XXXXXXXXXXXX (compresa ogni loro annesso, pertinenza ed accessione di proprietà della debitrice), di cui fornisce e sottoscrive la descrizione analitica che segue:

- a) **Appartamento**, nella piena proprietà dell'esecutata, sito in Comune di Roma, via Lucrino n. 16 n. 14C piano T- S1, interno n.1 ... - distinto in N.C.E.U. di Roma al fgl 567 particella 178 sub 501 categoria A/2, catastalmente consistente in n. 5 vani e superficie di 84 mq, oltre alle aree scoperte;
- b) **n. 2 immobili- garage/rimessa**, nella piena proprietà dell'esecutata, siti nel Comune di Roma, Via Lucrino n. 16 n. 14C piano T, rispettivamente interno n. 1 ed interno n. 2, ... - distinti in NCEU di Roma al fgl 567 p.lla 227 rispettivamente recanti sub 501 e 502, categoria C/6, catastalmente consistente in superficie di 14 mq ciascuno e superficie catastale di 16 mq ciascuno;
- c) **N. 1 immobile**, di proprietà dell'esecutata del 50%, sito in Comune di Roma, Piazza Vittorio Emanuele II, n. 43, piano II, interno n.3 ... - distinto in N.C.E.U. di Roma al fgl 495 particella 36 sub 62 categoria A/2, catastalmente consistente in n. 6,5 vani e superficie di 136 mq, oltre alle aree scoperte;

I suddetti immobili vengono pignorati con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto ... "

che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo alla debitrice, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, stimare i suddetti beni come lotti di vendita separati, descritti nelle singole relazioni di stima e più precisamente il Lotto n.1 è attinente all'immobile di cui al punto c) mentre il Lotto n. 2 riguarda gli immobili di cui ai punti a) e b), descritti in due distinte relazioni di stima;

la seguente relazione, pertinente il Lotto 1, si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$** , della sig.ra XXXXXXXXXXXX, relativamente al bene immobile sito nel Comune di Roma, alla Piazza Emanuele Vittorio n.43, distinto in C.F. al **foglio 495 p.lla 36 sub 62 cat. A/2 piano II vani 6,5 Interno n.3.**

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 effettuato, insieme all'accesso in loco, nel giorno 06/03/2018 (*cfr verbale allegato*), congiuntamente al custode giudiziario avv. Barbara Schepis, 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. 48/17 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 $\frac{1}{2}$ della sig.ra XXXXXXXXXXXXX, dell'immobile sito nel Comune di Roma alla Piazza Vittorio Emanuele n.43, e precisamente:

Appartamento al piano secondo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 495 p.lla 36 sub 62, cat. A/2, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni definiti nel regolamento di condominio che si allega.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

I beni, fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Roma, alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 43.

Piazza Vittorio Emanuele II, conosciuta anche come Piazza Vittorio, è ubicata nel rione Esquilino. Circondata da palazzi con grandi portici in stile ottocentesco, la piazza fu costruita da Gaetano Koch poco dopo l'unità d'Italia. Umbertina in stile, è la piazza più grande di Roma. Al centro della piazza vi è un giardino con i resti di una fontana costruita da Alessandro Severo, e la Porta Alchemica, l'ingresso Villa Palombara, ex residenza dell'alchimista Marchese Palombara.

L'Esquilino è il quindicesimo rione di Roma, indicato con R. XV.

Il toponimo indica anche la zona urbanistica 1E del Municipio Roma I di Roma Capitale. Si trova nell'area est del centro storico.

Il rione confina con a nord con il rione R. XVIII Castro Pretorio, a est con i quartieri Q. XII Tiburtino e Q. VII Prenestino-Labicano, a sud-est con il quartiere Q. X Tuscolano, a ovest con il rione R. I Monti.

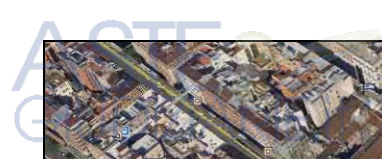
L'Esquilino è uno dei rioni del centro storico. Di antica urbanizzazione con i suoi tre colli (Cispus, Oppius e Fagutalis) comprendeva fino alla regionalizzazione di Augusto tutta l'area oggi attribuita al rione Monti.

Il territorio del rione attuale è tuttavia da sempre una sorta di territorio di confine della città, intesa come centro storico: inizialmente al margine delle Mura serviane, in età imperiale fu incluso nelle Mura aureliane, ma rimase sempre marginale alla città propriamente intesa.

Fino ad Augusto la zona oltre l'agglomerato delle mura repubblicane era una sorta di vastissima discarica dei rifiuti della città, e sede anche di un cimitero, diviso in un'area per gli schiavi e in una per i cittadini di modeste condizioni. La riforma urbana voluta da Augusto, in tempi in cui la città si era enormemente estesa e nessuno pensava che avrebbe mai più avuto bisogno di mura, seppellì fra l'altro sotto una decina di metri di terra di riporto questi terreni inquinati e pestilenziali, il terrapieno delle antiche mura divenne una sorta di passeggiata pubblica, e su quei terreni sorsero gli Orti di Mecenate, splendidi giardini.

ria Regionale Termini-Lazio

ria Regionale Termini-Lazio



STUDIOZARLE

regione costruttivo ed in buo

regione costruttivo ed in buo

regione costruttivo ed in buo

elettrica, acqua corrente ed

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto n.1: appartamento, posto al piano secondo, sito nel Comune di Roma alla Piazza Vittorio Emanuele II n.43, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni definiti nel regolamento di condominio che si allega.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 495 p.lla 36 sub 62 cat A/2, Zona Cens.2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 136 mq, Totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 2.249,17, piano 2, interno 3 e confina con Piazza Vittorio Emanuele II, con XXXXXXXXXXXXXe/o aventi causa (appartamento sub 63 int. 4) e con cortile comune.

L'accesso al fabbricato è diretto da Piazza Vittorio Emanuele II, attraverso un passaggio pedonale, delimitato un portone in legno, che conduce al vano scala condominiale con ascensore.

L'appartamento al piano secondo è composto da un ingresso, un disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, la cucina e due bagni. L'appartamento è disabitato, ma sono presenti arredi e vari suppellettili.

Gli infissi dell'appartamento sono in legno di colore bianco con vetro a camera semplice e oscuranti in legno di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con vetro. L'apertura delle porte è a battente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di un unico colore bianco. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno sono in piastrelle di ceramica di diverso colore e dimensione 20x20 cm. I rivestimenti della cucina sono in piastrella di ceramica, di colore beige e dimensione 10x10 cm. La pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in cotto, di diverso colore, tipologia e dimensione. Vi è l'impianto citofonico.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e allaccio in fogna comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta in cucina e radiatori in alluminio, presenti in tutti gli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la medesima caldaia. La porta d'ingresso è del tipo blindato. Il tutto di sufficiente qualità ed in sufficiente stato di conservazione. In merito agli impianti non è stata fornita la certificazione a norma di legge.

Non è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica, poiché non è stata fornita la certificazione e la documentazione necessaria (il libretto caldaia e l'ultimo controllo eseguito).



Fig. 2: Camera 3

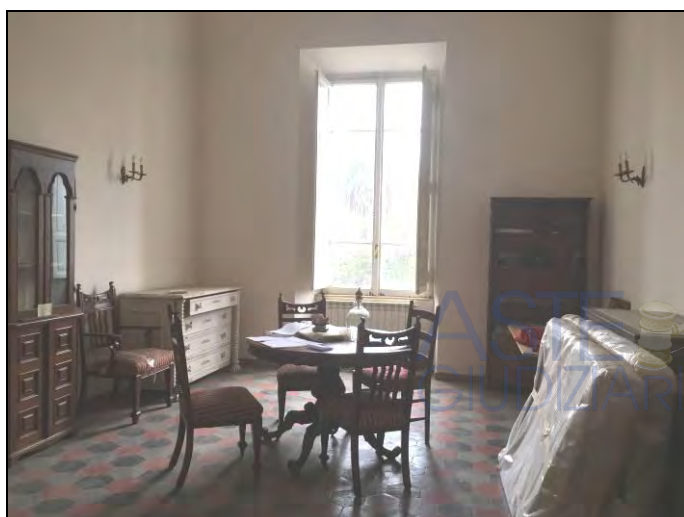


Figura n.3: Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura n.4: Bagno

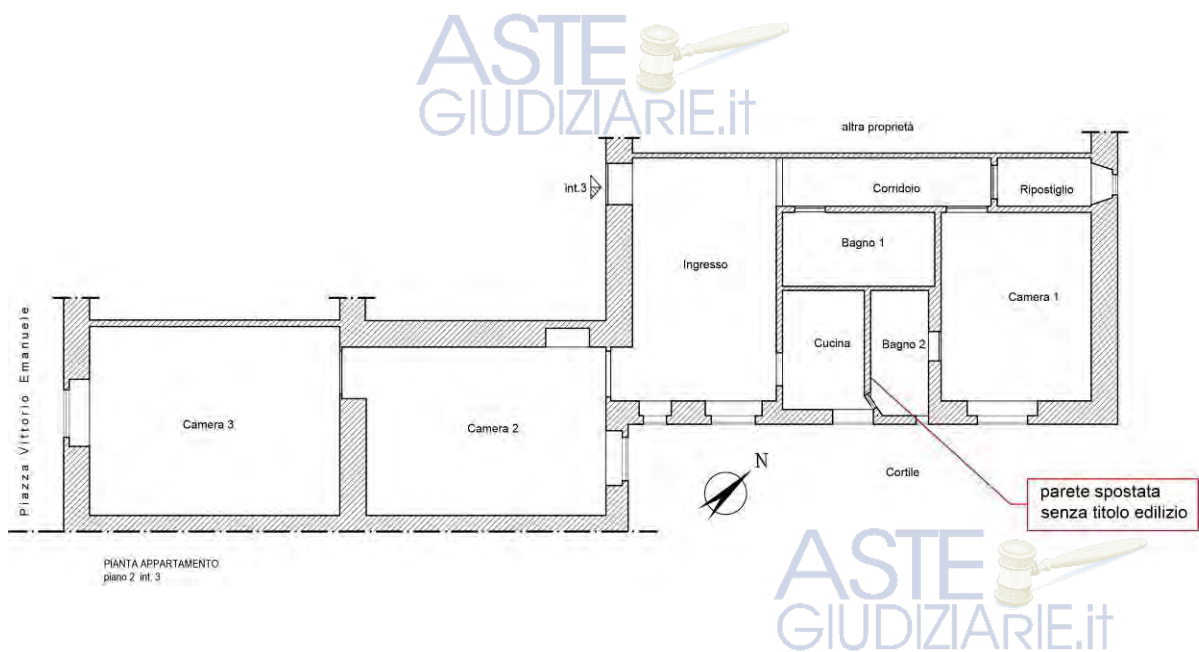


Figura n.5: Planimetria del bene al piano secondo, oggetto di pignoramento

L'appartamento al piano secondo ha una superficie netta complessiva residenziale di 111,48 mq. ed una superficie commerciale complessiva di **mq 110,67** come riportato nella tabella di seguito riportata, composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO N.1	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO SECONDO								
INGRESSO	20,68	1,00	22,75	INTERNA				
CUCINA	5,61	1,00	6,17	EST				
DISIMPEGNO	5,75	1,00	6,33	INTERNA				
BAGNO 1	6,43	1,00	7,07	INTERNA				
RIPOSTIGLIO	2,59	1,00	2,85	NORD				
CAMERA 1	16,20	1,00	17,82	EST				
BAGNO 2	4,09	1,00	4,50	EST				
CAMERA 2	23,08	1,00	25,39	N-E				
CAMERA 3	27,05	1,00	29,76	SUD				
TOTALI (MQ.)	111,48		122,63		0,95	0,95	110,67	SUFFICIENTI
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							110,67	

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. 110,67 e per il criterio analitico la superficie netta di mq. 111,48.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto N.1:

- Fgl 495 p.lla 36 sub 62 cat A/2, Zona Cens.2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 136 mq, Totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 2.249,17, piano secondo, interno 3.

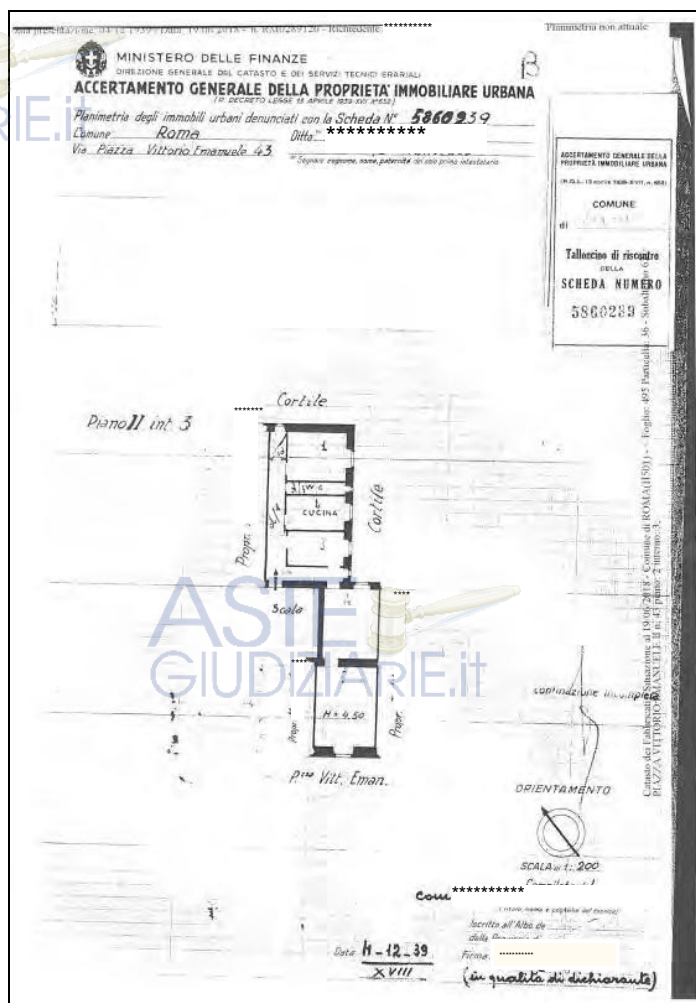
Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 495 p.lla 36 2, da 4 a 6, 8, 9, da 11 a 15, 17, da 22 a 28, 30, 32, da 32 a 42, da 45 a 58, da 60 a 63, da 65 a 73, da 75 a 82, da 85 a 92, da 94 a 97, da 501 a 507, da 509 a 513, da 516 a 518.

In visura storica catastale è riportato che i dati identificativi del sub 62 particella 36 derivano dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Con VARIAZIONE del 18/06/2008 protocollo n. RM0819987 in atti dal 18/06/2008
 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ED ADEGUAMENTO RENDITA

CATASTALE (n. 63462.1/2008) è stata presentata una nuova planimetria catastale datata 18/06/2008.

La scrivente ha effettuato una attenta analisi presso gli archivi cartacei dell'Ufficio del Catasto di Roma da cui è emersa la Scheda n. 5860239 con data di presentazione 04/12/1939, in ditta al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, che presenta in grafico la consistenza del bene corrispondente a quella attuale.



Planimetria catastale del 1939

Inoltre, con Variazione del 07/04/2005 protocollo n. RM0252941 in atti dal 07/04/2005 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.30564.1/2005) è stata presentata una nuova planimetria in ditta ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXX.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato una lievissima difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 2008, più precisamente la superficie del bagno 2 risulta maggiore rispetto a quella riportata nella planimetria, infatti il tramezzo che divide il bagno 2 dalla cucina risulta spostato verso la finestra della cucina, creando un angolo acuto nella parete. Tale restituzione grafica è riportata correttamente nella planimetria catastale del 2005.

Pertanto l'immobile si potrà considerare regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, presso il Comune di Roma di una C.I.L.A. in sanatoria finalizzata a regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni ed andrà infine eseguito un aggiornamento planimetrico catastale tramite variazione DOCFA, con un costo complessivo di circa € 3.000,00 comprensivo di spese ed oneri per il professionista che dovrà redigere gli atti. Detto costo è posto in decurtazione del valore di stima finale.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

Lotto N.1: Piena Proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXX, di un appartamento, posto al piano secondo, sito nel Comune di Roma alla Piazza Vittorio Emanuele II n.43, 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 495 p.lla 36 sub 62 cat A/2, Zona Cens.2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 136 mq, Totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 2.249,17, piano 2, interno 3 e confina con Piazza Vittorio Emanuele II, con XXXXXXXXXXXXXe/o aventi causa (appartamento sub 63 int. 4) e con cortile comune.

L'accesso al fabbricato è diretto da Piazza Vittorio Emanuele II, attraverso un passaggio pedonale, delimitato un portone in legno, che conduce al vano scala condominiale con ascensore. L'appartamento al piano secondo è composto da un ingresso, un disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, la cucina e due bagni. L'appartamento è disabitato, ma sono presenti arredi e vari suppellettili.

L'immobile è disabitato ma nella disponibilità della debitrice e del comproprietario.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato una lievissima difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 2008, più precisamente la superficie del bagno 2 risulta maggiore rispetto a quella riportata nella planimetria, infatti il tramezzo che divide il bagno 2 dalla cucina risulta spostato verso la finestra della cucina, creando un angolo acuto nella parete. Tale restituzione grafica è riportata correttamente nella planimetria catastale del 2005.

Pertanto l'immobile si potrà considerare regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, presso il Comune di Roma di una C.I.L.A. in sanatoria finalizzata a regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni ed andrà infine eseguito un aggiornamento planimetrico catastale tramite variazione DOCFA, con un costo complessivo di circa € 3.000,00 comprensivo di spese ed oneri per il professionista che dovrà redigere gli atti. Detto costo è posto in decurtazione del valore di stima finale.

Non è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica, poiché non è stata fornita la certificazione e la documentazione necessaria (il libretto caldaia e l'ultimo controllo eseguito).

Superficie commerciale mq. 110,67

VALORE LOTTO N.1 (quota indivisa di 1/2 della proprietà-arrotondato) = € 205.255,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

L'immobile è pervenuto all'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di accettazione tacita di eredità trascritta il 25/06/2009 al n. di formalità 43948, più precisamente "... *eredità a favore di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro l'eredità dimessa dal rispettivo coniuge XXXXXXXXXXXXX deceduto in data ****** Si fa riferimento ad atto a rogito Notaio Mazzocca del 21/12/2004 rep. 35032 mediante il quale gli eredi dispongono di altro bene facente parte dell'asse ereditario...".

Con Denuncia di successione trascritta il 16/08/2007 n. formalità 59502 presentata in morte di XXXXXXXXXXXXX deceduto in data ***** (den. 6 vol. 216 Ufficio del Registro di Roma del 05/12/2001) è stato devoluto a favore del coniuge XXXXXXXXXXXXX e del figlio ***** in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno la piena proprietà della porzione immobiliare in catasto fabbricati ed identificato al Fgl 495 p.lla 36 sub 62.

Con Denuncia di successione trascritta il 13/10/2004 n. formalità 79071 presentata in morte di XXXXXXXXXXXXX deceduta in data ***** (den. 45 vol. 755 Ufficio del Registro di Avellino del 05/11/2001) è stato devoluto a favore del fratello XXXXXXXXXXXXX, i diritti pari alla metà indivisa della piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, in catasto fabbricati ed identificata al Fgl 495 p.lla 36 sub 62.

Con Denuncia di successione trascritta il 19/06/1989 n. formalità 30610 presentata in morte di ***** deceduto in data ***** (den. 43 vol. 527 Ufficio del Registro di Avellino) è stato devoluto per legge a favore della sorella XXXXXXXXXXXXX e del fratello XXXXXXXXXXXXX, diritti indivisi pari ai $\frac{4}{6}$ della piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Piazza Vittorio Emanuele 43, appartamento al piano secondo in catasto fabbricati Fgl 495 p.lla 36 sub 62.

Con Atto di compravendita del 30/01/1954 e trascritto il 01/02/1954 al n. formalità 3527 per notar Varcasia, a favore di XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX mediante il quale il primo per i $\frac{2}{3}$ della nuda proprietà ed $\frac{1}{3}$ dell'usufrutto, la seconda ed il terzo per $\frac{1}{6}$ ciascuno della nuda proprietà ed $\frac{1}{3}$ ciascuno dell'usufrutto (al sig. XXXXXXXXXXXXX $\frac{1}{4}$ dell'uso) acquistano la porzione immobiliare che fa parte del fabbricato sito in Roma alla Piazza Vittorio Emanuele 43, più precisamente "... *un appartamento al piano secondo, scala unica, interno 3, composto da quattro camere di cui una sola esterna, ingresso, corridoio, cucina, bagno ed accessori il tutto in Catasto al*

Rione I n. 4510 sub 4...” (cfr allegato). Anche se i dati catastali attualmente sono differenti, l'appartamento per descrizione, consistenza ed indirizzo è univocamente identificato.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il fabbricato ricade nella zona del P.R.G. avente la seguente destinazione d'uso urbanistica: A Conservazione e Risanamento.

In merito alla documentazione probante la legittimità delle preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, è stato 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. Risulta infatti presentata una Licenza edilizia n. 22 del 01/02/1884. Inoltre, urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene, è la planimetria catastale del sub 32 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento), che è stata presentata in data 04/12/1939 con scheda denunciata al n. 5860239, in ditta al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Atteso che l'unità immobiliare è attualmente identificata con la p.lla 36 sub 62 e che con VARIAZIONE del 18/06/2008 protocollo n. RM0819987 in atti dal 18/06/2008 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ED ADEGUAMENTO RENDITA CATASTALE (n. 63462.1/2008), è stata presentata una nuova planimetria catastale datata 18/06/2008, come meglio dettagliato in risposta al quesito 3, la scrivente, al fine di verificare il titolo urbanistico che legittimi la variazione di nuova rappresentazione, in data 19/06/2018 ha richiesto, al Municipio I, “...di avere copia di eventuali Dia o Permesso di Costruire dal 2005 al 2008 per l'appartamento in Piazza Vittorio Emanuele II n.43...”.

Il Municipio I, con Comunicazione del 28/06/2018 prot. n. 116814, a seguito di accesso agli atti REP. N. 9675 – prot. CA/116623 del 20/06/2018, a firma del Responsabile del procedimento, ha certificato che “Con riferimento alla istanza indicata in oggetto ..., è stata svolta una ricerca tramite piattaforma web del Municipio relativamente agli anni 2005, 2006, 2007, e 2008, la quale ha dato esito negativo. Si fa presente infatti, che non possono essere reperiti documenti nell'archivio cartaceo senza numero di protocollo né specifico anno di riferimento” (cfr allegato)

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 2008, più precisamente la superficie del bagno 2 risulta

maggiore rispetto a quella riportata nella planimetria, infatti il tramezzo che divide il bagno 2 dalla cucina risulta spostato verso la finestra della cucina, creando un angolo acuto nella parete. Tale restituzione grafica è riportata correttamente nella planimetria catastale del 2005. Pertanto l'immobile si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, presso il Comune di Roma di una C.I.L.A. in sanatoria finalizzata a regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni ed andrà infine eseguito un aggiornamento planimetrico catastale tramite variazione DOCFA, con un costo complessivo di circa € 3.000,00 comprensivo di spese ed oneri per il professionista che dovrà redigere gli atti. Detto costo è posto in decurtazione del valore di stima finale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile è disabitato ma nella disponibilità della debitrice e del comproprietario.

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 alla debitrice, datate 25/10/2017 e 05/07/2018, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Trascrizione del 21/02/2017 – Gen. 19195 Part. 12610

Pignoramento immobiliare del 15/12/2016 Repertorio 66953//2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà, sugli immobili siti in Roma alla via Lucrino n.16, identificati al C.F. al foglio 567 particella 178 sub 501 cat. A/2 e p.lla 227 sub 501 e 502 cat. C/6 e sull'immobile sito in Roma alla Piazza Vittorio II n.43 identificato al C.F. al foglio 495 particella 36 sub 62 cat. A/2.

Si sottolinea che dalla visura ipotecaria allegata risulta la seguente formalità, che riguarda altri beni di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX:

- Trascrizione del 21/09/2010– Gen. 114107 Part. 67268 (cfr nota di trascrizione allegata)

Pignoramento immobiliare del 29/10/2009 Repertorio 25287/2009, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà sull'immobile sito in Roma alla via Cheren n.4, identificato al C.F. al foglio 565 particella 139 sub 18.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come specificato a mezzo mail in data 25/07/2018 dall'Amministratore con estratto conto del 25/07/2018, per l'appartamento sono previste 3 rate quadrimestrali e spese straordinarie per lavori androne e varie. Risulta una morosità, circa le spese ordinarie e straordinarie, di € 597,00, come si evince dall' estratto conto del 25/07/2018 (*cfr allegato*). All'unità immobiliare sono stati assegnati 104,00/1000 millesimi.

Si allega il regolamento di condominio, ultimo preventivo approvato, ultimi consuntivi approvati, fascicolo fabbricato e consuntivi e preventivo da approvare.

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 fosse messo in commercio.

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.

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 valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano “ordinari”.

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 compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti, alle problematiche emerse e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, e ancora, vagliando l’attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d’uso. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all’effettivo valore intrinseco dei beni.

La scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti nel 2018 o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale (riportato in tabella). 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.

Si è considerato anche quanto descritto in tutta la relazione ed i seguenti parametri oggettivi:

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

- attuale stato del fabbricato e particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- lieve difformità urbanistica descritta in risposta al quesito 6.

Si è tenuto conto della vetustà dell'immobile e lo stato di manutenzione dello stesso, ed inoltre, che il fabbricato ricade in una *zona centrale- ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO EMANUELE) di Roma*, colpita da un calo vertiginoso del valore degli immobili.

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, 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.

R15 Esquilino (Municipio: I)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	158,07	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	11277		
Non occupate	1149		
Totale	12426		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	59.00%		
In locazione	35.80%		
Altro	5.20%		
Abitazioni - I fascia		4.100,00	12,00 ↑
Abitazioni - II fascia		3.800,00	9,50 ↑
Uffici		3.800,00	11,00 ↑
Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia		4.400,00	20,00 ↑
Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia		2.800,00	10,00 ↑
Locali - complessi attività terziarie industriali		nq	nq —
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq —
Boxes e posti auto		3.800,00	17,00 —

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 della zona, si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato:

per il Lotto n.1:

- prezzo €/mq.4.100,00
- reddito annuo €/mq.125,00.

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 lotto n.1 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 per l'anno 2018, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq.4.100,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 125,00.

Il bene, di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXX e del figlio XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, è stato pignorato per la quota di 1/2 e non è comodamente divisibile, in quanto composto da un unico appartamento (unità immobiliare unica), pertanto la scrivente non ha ipotizzato un progetto di divisione.

La stima ha riguardato l'appartamento nella sua interezza assegnando però anche un valore venale alla quota di 1/2 pignorata.

LOTTO n.1:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo							
Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.				110,67	
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.	€	4.100,00			
Tot. mq.	110,67	x	€/mq.	€ 4.100,00	€	453.747,00	(A)
Criterio di valutazione analitico							
Totale superficie netta	(tab.)	mq.		111,48			
Reddito annuo			€	125,00	€	13.935,00	
Saggio di capitalizzazione applicato = 3%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =			€	13.935,00	€ 0,03	€	464.500,00
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
	(A) + (B) / 2 =					€	459.123,50 (B)
Totale costi da decurtare per pratica edilizia e catastale						€	3.000,00
Valore immobile						€	456.123,50

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (arrotondato) = € 456.123,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 13:

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/2 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX.

Vista la consistenza e la tipologia dell'immobile da dividere, la scrivente ha studiato con la massima attenzione l'immobile de quibus, valutandolo sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale che economico, pervenendo alla conclusione che lo stesso NON è comodamente divisibile, vale a dire che non si possono generare due quote indipendenti dal punto di vista economico e funzionale, di pari valore e/o con un conguaglio minimo.

Poiché l'atto di pignoramento è trascritto per la quota di 1/2 di piena proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, si stima la quota di 1/2 del valore del lotto, pertanto:

Quota pari ad 1/2 di € 456.123,00 = € 228.061,50

In considerazione del fatto che la quota di 1/2 ha intrinsecamente un valore inferiore rispetto al 50% del valore dell'intero, si ritiene opportuno di dover applicare un'ulteriore decurtazione del 10% sul valore stimato:

€ 228.061,50 x 0,90 = € 205.255,35

VALORE LOTTO N.1 (quota indivisa di 1/2 della proprietà-arrotondato) = € 205.255,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 14



L'immobile è pervenuto all'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di accettazione tacita di eredità trascritta il 25/06/2009 al n. di formalità 43948, più precisamente "... eredità a favore di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro l'eredità dimessa dal rispettivo coniuge XXXXXXXXXXXXX deceduto in data ***** ...".

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 del 2008, 2005 e 1939, elenco immobili, estratto mappa);
- ispezione ipotecaria in capo alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX e nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 2010;
- regolamento di condominio, ultimo preventivo approvato, ultimi consuntivi approvati, fascicolo fabbricato e consuntivi e preventivo da approvare, estratto conto del 25/07/2018;
- atto di compravendita del 1954;
- Comunicazione del I Municipio;
- ricevuta della pec inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Roma 28/07/2018

L' Esperto stimatore
Arch. Luisa Cannavacciuolo

