

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV^ CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE:***

R.G. N°: 1111/2016

GIUDICE DELEGATO: dott. ssa Lydia Deiure / dott.ssa Bianca Ferramosca

CUSTODE: avv.to Elena Fatale

ESPERTO STIMATORE: dott. ing. Roberto VILLA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 17/05/2017 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;



- alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi).”



Foto n. 1 in all. [2] – villino quadrifamiliare “I-1” di appartenenza dell’int. “I-2” sulla destra



Gli immobili oggetto del pignoramento, facenti parte di un villino quadrifamiliare, sono una **unità residenziale** ed un **posto auto scoperto** ubicati in:

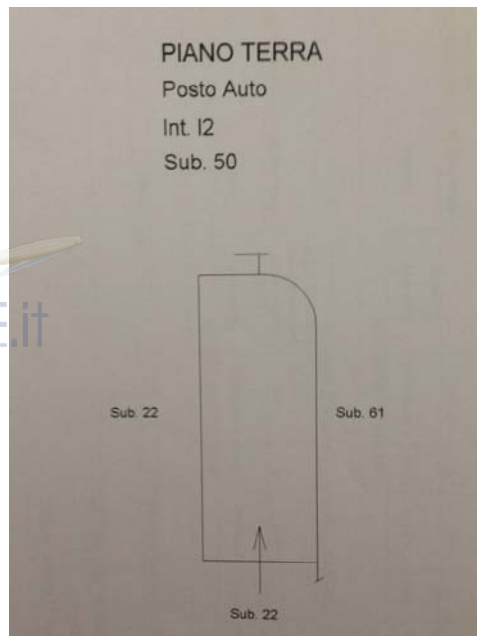
- Comune: Roma Capitale
- Località: Selva Nera – Municipio XIV (ex XIX)
- Via Giulio Cesare Graziani, 78 (pedonale) – 80 (carrabile)
- Piani: seminterrato, terreno, primo, sottotetto

realizzati tra gli anni 2006 e 2007 nell'ambito di un complesso residenziale condominiale costituito da 25 villini quadrifamiliari e consistenti in:

appartamento int. I-2 del villino "I-1" articolato su quattro livelli collegati da tre rampe di scale interne, composto da un vano di ingresso al piano terreno destinato a soggiorno – pranzo con angolo cottura oltre ad un bagno; una camera matrimoniale ed una camera singola al piano primo oltre a disimpegno e ad un bagno; un locale tecnico al piano secondo sottotetto; un locale cantinato al piano seminterrato oltre ad un locale tecnico ed una corte esterna a giardino (come da planimetria catastale – **sub22** allegata in [3]);



posto auto scoperto int. I-2 ubicato in adiacenza alla corte di pertinenza della porzione di villino quadrifamiliare “I-1” (come da planimetria catastale - **sub 50** allegata in [3])



e come da foto 4. in allegato [2].

Il tutto per una **superficie commerciale di mq. 171,50** così calcolati:

- abitazione int. I-2 sub 22 ai piani terra e primo mq.comm.li 108,20 di cui
zona coperta p.t. 48,50 mq. (h 2,75 m.) x 1,00 = 48,50 mq.
portico coperto 7,00 mq. 0,33 = 2,30 mq.
zona coperta p.1° 47,00 mq. (h 2,70 m.) x 1,00 = 47,00 mq.
corte a giardino per lo più pavimentata 52,00 mq. x 0,20 = 10,40 mq.
- locali non residenziali int.I-2 mq. comm.li mq. comm.li 51,40 di cui
locale cantinato e locale tecnico al piano seminterrato 59,00 mq. (h 2,40 m.)
x 0,60 = 35,40 mq.
locale tecnico al piano secondo sottotetto 32,00 mq. (h media 1,70 m.)
x 0,50 = 16,00 mq.
- posto auto scoperto n. I-2 sub 50 al piano stradale mq. 10,20 di cui
superficie 17 mq. x 0,70 = 11,90 mq.

La visione dell'immobile sia dall'esterno sia dall'interno ha consentito di accertare i seguenti elementi:

- il buono stato manutentivo del corpo di fabbrica costituente il villino quadrifamiliare di appartenenza, con particolare riguardo ai prospetti ed alle coperture (v. foto 1, 2, 3, 5 in all. [2]);
- il buono stato di conservazione delle finiture interne dell'appartamento in questione ai piani terra, primo e secondo sottotetto (v. foto da 9 a 16 e da 23 a 31 in all. [2]);
- la rimozione delle finiture perimetrali al piano seminterrato, evidentemente per dotare anche tale piano di utenze idriche di adduzione e scarico da collegare al sistema di evacuazione dei reflui predisposto al centro del locale (v. foto da 17 a 22 in all. [2]);
- la buona luminosità dell'appartamento che, ai vari piani ed anche all'interrato,



dispone di ampie superfici vetrate e di collegamento con le aree esterne

pertinenziali;



Foto 17 in all. [2]: condizioni in cui versa il piano seminterrato non residenziale

- l'altezza utile interna al limite minimo prescritto per le destinazioni residenziali (2,70 m.) al piano primo; 2,75 m. al piano terreno; 2,40 al piano seminterrato non residenziale; da 0,85 a 2,55 per un'altezza media di 1,70 m. al piano secondo sottotetto;
- la presenza di pavimenti in grès porcellanato di formato 45 x 45 cm. ai piani residenziali (terreno e primo) eccetto che nei due bagni in cui il formato dei pavimenti in ceramica è 20 x 20 cm.; in grès porcellanato di formato 30 x 30 cm. ai piani non residenziali (seminterrato e secondo sottotetto);
- la presenza di rivestimenti in mattonelle ceramiche di formato 20 x 20 cm. ed altezza 2,20 m. in entrambi i bagni, nonché di rivestimento in tesserine di mosaico



nella zona di cottura fino all'altezza di 2,20 m.;



Foto 11. in all. [2] finiture del soggiorno – pranzo e dell'angolo cottura al p. 1°

- le dotazioni di sicurezza dell'appartamento, consistenti in grate in ferro alle aperture del piano seminterrato, in imposte metalliche alle finestre dei piani fuori terra ed in un portoncino d'ingresso blindato (v. foto 9 in all.[2]);
- gli infissi esterni consistenti in finestre e porte finestre in legno con vetro camera, oltre a due lucernai tipo Velux posizionati sulla falda spiovente di coperture del secondo piano (v. foto 30 in all. [2]);
- gli infissi interni consistenti in porte di legno tamburato (v. foto 27 in all. [2]);
- l'impianto elettrico dotato di idoneo quadro di comando e protezione (v. foto 13 in all. [2]), con frutti e placche a parete di marca;
- il sistema di controllo automatico programmabile dell'impianto di riscaldamento di



marca Emmeti (v. foto 15 in all. [2]), alimentato da una caldaia Ariston mod. ACO

ubicata nel locale tecnico aerato del piano seminterrato (v. foto 33 in all. [2]) e con elementi radianti in lega leggera (v. foto 14 in all. [2]);

- la dotazione di un impianto solare termico, dotato di bollitore di marca Cordivari installato in posizione orizzontale al piano sottotetto (v. foto 31 in all. [2]) ed i cui pannelli solari sono installati sulla falda di tetto che copre la porzione di villino in esame (v. foto 1 in all. [2]), il tutto di dubbia funzionalità;
- gli impianti elettrico, citofonico, idrico e gas completi ma dei quali non è stato possibile acquisire le relative certificazioni di rispondenza alle norme vigenti;
- le superfici di portico coperto al piano terreno e di giardino, quest'ultimo in massima parte pavimentato con betonelle, ben tenute e fruibili;
- il posto auto pertinenziale di facile accessibilità e tale da elevare l'appetibilità commerciale dell'appartamento in villino (v. foto 4 in all. [2]);
- la cisterna interrata nel giardino di accumulo dell'acqua piovana raccolta dalle coperture della porzione di villino (v. foto 7 in all. [2]).

L'abitazione int. I-2 del villino "I-1" è censita in Catasto alla particella 4611 del foglio di mappa n. 339 All. C – sub 22 – cat. A/7 – Classe 6 – 7 vani – rendita € 1.446,08; essa confina con la sede stradale di via Giulio Cesare Graziani, con il posto auto scoperto sub 50, con le abitazioni intt. "I-1" ed "I-3" del medesimo villino, salvo altri.

Detta unità immobiliare appartiene al complesso edilizio denominato "Selva Nera", consistente di 108 abitazioni in villini e di 12 unità a destinazione commerciale, il cui Regolamento di Condominio fu depositato in data 07/07/2008 (v. verbale in all. [1] doc. (3-1)), per una caratura millesimale di proprietà generale di 8,786 mm. in riferimento all'intero complesso edilizio e di 233,678 mm. in riferimento al solo villino "I-1".



Il posto auto è censito in Catasto alla particella 4611 del foglio di mappa n. 339 All. C – sub 50 – cat. C/6 – Classe 8 – 17 mq. – rendita € 36,88; esso confina con porzione del villino “I-1” di cui al sub 22, sede stradale di via Giulio Cesare Graziani, vialetto sub 61, salvo altri.

A tale posto auto non è attribuita una caratura millesimale dal vigente regolamento di Condominio.



2° QUESITO

“Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.”

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Solo per precisione, il testo dell’atto di pignoramento riporta, per il posto auto pignorato, la categoria C/76 in luogo di quella corretta C/6: è evidente che si tratta di un refuso di battitura e, comunque, tale svista non determina alcun effetto sulla univoca individuazione catastale e materiale del bene immobile pignorato.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate (v. allegati) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

tipo: annotazione a iscrizione

iscritta in data: 09/05/2008 (v. all. [5] ispezione n.1)

per frazionamento in quota a garanzia di mutuo fondiario (iscrizione del 25/10/2005 – n.44028)

al numero particolare: 14661 – generale 59729

tipo: ipoteca legale - conc.amministrativa/riscossione

iscritta in data: 26/02/2016 (v. all. [5] ispezione n.2)

su istanza di: Equitalia Sud SpA

al numero particolare: 3212 – generale 21185

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile:

trascritto in data: 15/07/2016 (v. all. [5] ispezione n.3)

su istanza di: avv.to Pierluigi Panici per***

al numero particolare: 56640 – generale 82332



In ordine alla provenienza degli immobili pignorati in danno di *** con atto trascritto il 15/07/2016 presso la C.RR.II. di Roma 1 si è dovuto ricostruire quanto segue (v. allegato [1]):

30/09/2005 - *** acquista da *** con atto per Notaio Marco Ieva (Rep.n. 6649 Racc. 2559) - **v. all. (1)** trascritto alla C.RR.II. di Roma 1 in data 01/10/2005 ai nn. 131978/77975;

- in tale atto la provenienza alla società venditrice è indicata nell'atto in data 13/04/2001

per notaio Marina Fanfani (Rep.n. 43034 Racc.n. 11046) – **v. all. (4)** - trascritto alla C.RR.II. di Roma 1 in data 18/04/2001 al n. 21664 particolare ed al n. 32985 generale;

in tale atto la sig.ra *** vende alla ***

*** il terreno p.lla 3240 di mq. catastali 40.732 (poi soppressa dando luogo, tra le altre, alla particella 4611 su cui insistono gli immobili pignorati), pervenuto per successione legittima dal proprio padre *** e per riunione di usufrutto dalla propria madre *** gli estremi delle dichiarazioni di successione sono indicati in atto;

- in tale atto si fa anche riferimento alla convenzione urbanistica con il Comune di Roma stipulata in data 27/07/2005 per Notaio Giovanni Ungari Trasatti (Rep.n. 37376 racc.n. 19254) trascritto alla C.RR.II. di Roma 1 in data 29/07/2005 ai nn. 61469 particolare e 105173 generale - **v. all. (2) n.1** – che menziona il terreno particella 4611 su cui insistono gli immobili pignorati;



Successivamente all'acquisto del terreno la*** ha sottoscritto i seguenti atti:

07/07/2008 verbale di deposito Regolamento di Condominio innanzi al Notaio Gianmarco Golia (Rep.n. 627 Racc. 312) - v. **all. (3) n.1** - trascritto alla C.RR.II. di Roma 1 in data 05/08/2008 ai nn. 99771/57692;

30/06/2010 verbale di deposito di Appendice al Regolamento di Condominio vigente innanzi al Notaio Corrado Federico (Rep.n. 577 Racc. 469) - v. **all. (3) n.2** - trascritto alla C.RR.II. di Roma 1 in data 07/07/2010 ai nn. 84152/48312;

n.b. La **convenzione urbanistica del 25/11/1996- v. all. (5)**, indicata nella relazione notarile datata 24/08/2016 in atti come atto di provenienza per la *** in realtà:

- trasferisce i diritti di superficie, mentre nell'atto del **30/09/2005** viene trasferita la piena proprietà dei terreni;
- trasferisce i diritti su particelle che non hanno attinenza con la 4611 su cui insistono gli immobili pignorati.

Tale certificazione notarile è poi stata sostituita con altra del 09/05/2018 e con altra ancora del 27/06/2018, entrambe depositate in atti, che hanno corretto l'iniziale errore.

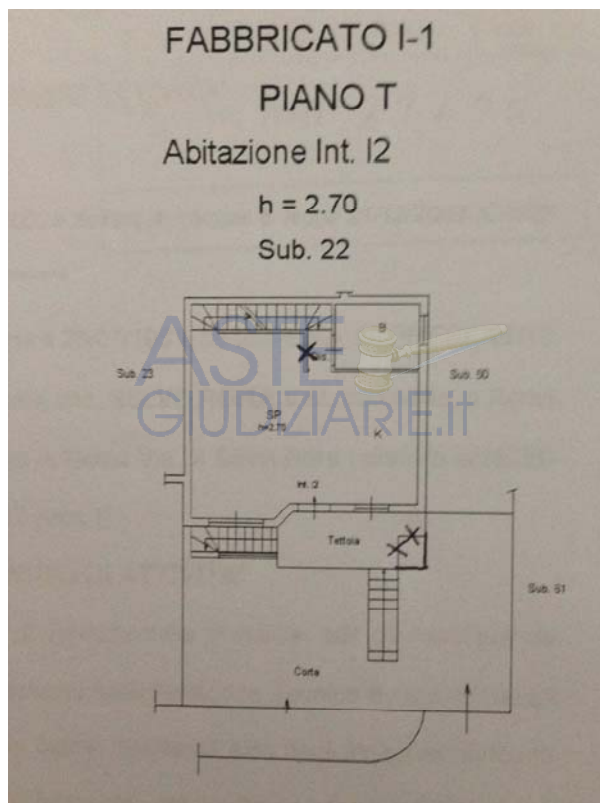


3° QUESITO

“Se l’immobile non risulta accatastato, proceda il CTU all’accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l’aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Le rappresentazioni planimetriche delle 2 unità immobiliari pignorate sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ed alla loro destinazione d’uso (v. allegato [3]).

Quanto alla conformità catastale, si fa rilevare che sussistono alcune lievi difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria d’impianto (ultima in atti) risalente all’anno 2017; in particolare, con riferimento all’elaborato grafico qui sotto allegato



si notano le seguenti lievi difformità da correggere:



- la parete divisoria che realizza un disimpegno in corrispondenza del bagno al piano terreno non è stata realizzata, peraltro in conformità al titolo edilizio di cui si dirà più avanti; si tratta evidentemente di una errata rappresentazione grafica;
- la risega in pianta del portico coperto fronte strada al piano terreno, indicato come “tettoia” nella planimetria catastale, non è stata realizzata e ciò in difformità dal titolo edilizio di cui si dirà più avanti; il profilo del portico va rettificato;
- inoltre al piano seminterrato, conformemente al titolo edilizio di cui si dirà più avanti, non sono state realizzate le partizioni interne che delimitano, nella planimetria catastale, la zona a cantina da quella a lavatoio ed a disimpegno, come da elaborato grafico sotto riportato:



Tali errori di rappresentazione grafica (i tramezzi interni) e di variante rispetto al titolo edilizio (il portico da rettificare), risalenti con tutta probabilità all'epoca di costruzione (anni 2006-2007), sono comunque sanabili attraverso la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Attività Asseverata) da parte di un Tecnico, previa corresponsione ad oggi di € **251,00 circa** per oneri amministrativi di istruttoria e di € **1.000,00** per oblazione forfaitaria, oltre ad € **1.400,00 circa** di oneri professionali complessivi.

Dovrà seguire la regolarizzazione catastale, attraverso una procedura DOCFA che corregga le inesattezze sopra evidenziate; ciò al prezzo di **circa € 700,00** comprensivi di oneri professionali ed amministrativi.

4° QUESITO

“Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

Secondo il P.R.G. vigente (2008) gli immobili pignorati ricadono nella *“Città da Ristrutturare – Programma integrato 1-e”*.

Il complesso edilizio di cui gli immobili pignorati fanno parte è stato realizzato nell'ambito della Proposta n.5 del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 della L. 493/1993 dell'ambito Palmarola-Selva Candida.

5° QUESITO

“Indichi il CTU la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se



l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.“

Dalla documentazione acquisita (v. all. [6]) si è desunto che la costruzione del complesso edilizio iniziò nell'anno 2006 e fu ultimata nell'anno 2007.

I titoli amministrativi in forza dei quali fu realizzata la costruzione sono i seguenti:

- permesso di costruire n. 1317 del 13/12/2006 a seguito di domanda prot. 86349/2006 e di nuovi tipi approvati di cui al prot. 38866 del 25/05/2006;
- D.I.A. in variante prot. n. 27423 del 05/06/2007 – Municipio XIX (oggi XIV) con nuovi tipi.

Dal confronto tra lo stato attuale degli immobili pignorati e gli elaborati planimetrici presentati come “*nuovi tipi*” alla DIA in variante al permesso di costruire (v. all. [6]) si evince unicamente la lieve difformità riguardante l'assenza di risega del portico coperto al piano terreno, già evidenziato anche planimetricamente alle pagg. 14 e 15 della presente relazione.

Come precedentemente già scritto, occorrerà procedere ad una **regolarizzazione in sanatoria attraverso una pratica urbanistica C.I.L.A. ed una pratica catastale DOCFA, il cui costo per oblazione, diritti amministrativi e spese tecniche sarà prossimo ad € 2.000,00 onnicomprensivi.**

6° QUESITO

“Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento.”

Il compendio immobiliare pignorato, pur risultando costituito da 2 distinte unità immobiliari ognuna individuata catastalmente in modo autonomo, dovrà essere preferibilmente venduto in un unico lotto dal momento che il posto auto scoperto è una pertinenza funzionale



dell'appartamento, il cui valore di mercato verrebbe svilito dalla vendita separata delle singole unità immobiliari che di fatto lo costituiscono.

7° QUESITO

“Indichi il CTU se l’immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l’eventuale data di registrazione del contratto, la data scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio o comunicando l’esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”

Al momento del sopralluogo, eseguito unitamente al Custode, l’intera proprietà risultava nella piena disponibilità della Società esecutata.

8° QUESITO

“Indichi il CTU l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l’eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici e l’assegnazione dell’abitazione al coniuge.”

Non risulta allo scrivente l’esistenza di alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

9° QUESITO

“Determini il CTU il valore dell’immobile con indicazione del criterio di stima usato.”



Si ritiene che il compendio immobiliare pignorato sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d.

“*sintetico-comparativo*”, che si basa sull’applicazione dei prezzi unitari medi correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quello oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Si tratta del c.d. “*market approach*” richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quello in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato presso alcuni operatori immobiliari della zona urbana in questione (località Selva Nera - v. allegato [7]).

Alcuni immobili paragonabili a quello in esame per tipologia e per ubicazione (stessa via G.C. Graziani) sono proposti sul mercato a prezzi variabili da 1.950,00 €/mq. (200 mq.) a 2.812,00 €/mq. (112 mq.).

Avendo riscontrato un andamento chiaramente crescente del prezzo unitario al diminuire della consistenza dell’immobile,

avendo tenuto conto delle condizioni di incompletezza delle finiture in cui versa il piano seminterrato dell’immobile,

considerata l’appetibilità commerciale derivante dalla disponibilità di un comodo posto auto di proprietà,

si ritiene che il più probabile valore corrente di mercato del bene immobile periziato sia pari a 171,50 mq. commerciali x 2.100,00 €/mq.comm.le = € 360.150,00.



Il prezzo unitario per la zona urbana periferica di Casalotti, all'interno del cui territorio ricade la sottozona di Selva Nera, pubblicato dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [7]) è compreso tra 1.600,00 €/mq. (I fascia) e 1.400,00 €/mq. (II fascia): tali prezzi, tuttavia, non sono rappresentativi della qualità edilizia e del contesto ambientale propri del complesso residenziale cui appartengono gli immobili pignorati.

Dal valore di stima va detratto l'importo di € 3.350,00 circa per il costo delle pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità accertate rispetto al titolo urbanistico.

Quindi **il valore corrente di mercato del compendio immobiliare pignorato è prossimo ad € 356.800,00 (dicasi euro trecentocinquantaseimilaottocento/00).**

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, dall'applicazione del metodo di stima c.d. “*sintetico-comparativo*”, si ricava il seguente più probabile valore venale della piena ed intera proprietà dell'**appartamento in villino quadrifamiliare con adiacente posto auto scoperto**, ubicati in località Selva Nera nel Comune di Roma Capitale alla via Giulio Cesare Graziani, 78-80 ed appartenenti al Condominio “Selva Nera”, individuati come segue nel Catasto Urbano di Roma al foglio 339 All. C – p.lla 4611:

appartamento int. I-2 del villino “I-1” articolato su quattro livelli collegati da tre rampe di scale interne, composto da un vano di ingresso al piano terreno destinato a soggiorno – pranzo con angolo cottura oltre ad un bagno; una camera matrimoniale ed una camera singola al piano primo oltre a disimpegno e ad un bagno; un locale tecnico al piano secondo sottotetto; un locale cantinato al piano seminterrato oltre ad un locale tecnico ed una corte esterna a giardino; catastalmente censito al sub 22 – cat. A/7 – Classe 6 – 7 vani – rendita 1.446,08; confina con la



sede stradale di via Giulio Cesare Graziani, con il posto auto scoperto sub 50, con le abitazioni intt. “I-1” ed “I-3” del medesimo villino, salvo altri.

posto auto scoperto ubicato in adiacenza alla corte di pertinenza della porzione di villino quadrifamiliare “I-1”, catastalmente censito al sub 50 – cat. C/6 – Classe 8 – 17 mq. – rendita € 36,88; esso confina con porzione del villino “I-1” di cui al sub 22, vialetto sub 61, salvo altri.

UNICO LOTTO

PREZZO BASE: EURO 356.800,00

PREZZO BASE RIDOTTO DEL 15%: EURO 303.280,00

Roma, lì 22 giugno 2019

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

[1] riepilogo della provenienza degli immobili pignorati

- (1) copia atto di compravendita 30/09/200 - da ***

- (2) trascrizione atto di convenzione edilizia 27/07/2005 – tra Comune di Roma ed

- (3-1) verbale di deposito 07/07/2008 del Regolamento di Condominio e relativa trascrizione

- (3-2) verbale di deposito 30/06/2010 di appendice al Regolamento di Condominio 07/07/2008 e relativa trascrizione

- (4) copia atto di compravendita 13/04/2001 - da ***

- (5) atto di convenzione edilizia 25/11/1996 – tra Comune di Roma e ***

e***

[2] elaborato fotografico (33 riprese)

[3] estratto di mappa e planimetrie catastali

[4] visure catastali storiche degli immobili pignorati

[5] altre ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili

[6] documentazione urbanistica

[7] indagine di mercato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

