

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 1449/2015

Giudice: dott. Enrico CECERE

Custode Giudiziario: avv. Raffaele BAVA

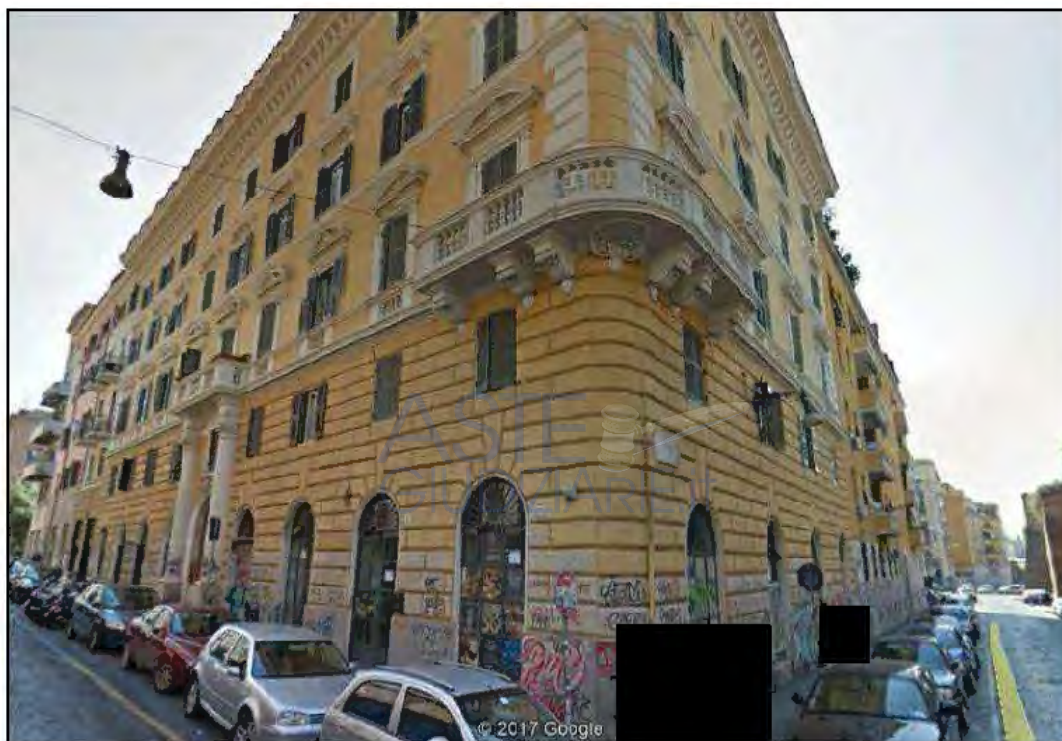
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativo al bene immobile sito nel comune di Roma alla Via dei Marsi n. 10 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 615 p.la 107 sub 14.

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Carozza

Via Monte Zebio, 40 - 00195 ROMA

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.22339

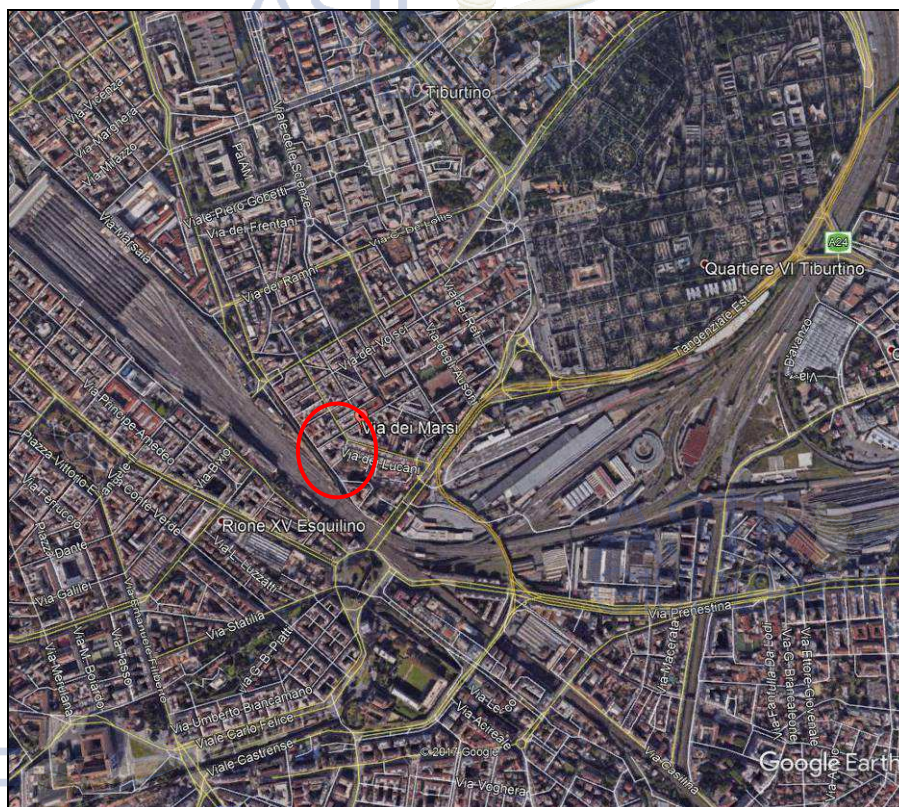
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	5-11
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	11
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	11-12
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	122-13
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	13-14
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	14-15
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	15-16
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	16-20
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	20
CONCLUSIONI	21



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 29/09/2015 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 30/10/2015 ai nn. XXXXX/XXXX a favore della XXXXX XXXX contro la sig.ra XXXX XXXX, a firma dell'avv. XXXX XXXXX, è "... *porzione immobiliare sita nel Comune di Roma Via dei Marsi 10, di piena proprietà del sig. e più precisamente:*

- *Appartamento al piano quarto distinto con il numero 26, composto di tre camere ed accessori; ... La descritta porzione immobiliare è distinta al NCEU del Comune di Roma, al fgl 615 p.lla 107 sub 14,..., piano 4, int. 26, cat. A/2, vani 3,5.*
- *con atto di compravendita a rogito avv. XXXX XXXX, Notaio in Roma del 26/06/2001 il sig. XXXXX ha trasferito alla sig.ra XXXX XXXX l'intera quota del proprio diritto di piena proprietà del suindicato immobile sito in Roma, Via dei Marsi n. 10. Pertanto, l'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria risulta oggi nella piena ed esclusiva proprietà della sig.ra XXXX XXXXXX;...";*

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** della sig.ra XXXXX XXXXX, relativamente al bene immobile sito nel Comune di Roma, alla Via dei Marsi n.10, distinti in C.F. al **foglio 615 p.lla 107 sub 14 cat. A/4 interno 26 piano 4 vani 3,5.**

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 04/05/2017 (*cfr verbale allegato*), congiuntamente al custode giudiziario avv. Raffaele Bava, 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. 1449/15 la scrivente arch. Michela Carozza, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della sig. ra XXXXX XXXXX del bene sito in Roma alla Via dei Marsi n.10 e precisamente:

- **Appartamento** al piano quarto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 615 p.la 107 sub 14, cat. A/4, interno 26, piano 4.



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il cespite, fa parte di un fabbricato per civile abitazione "Palazzine A", ubicato nel comune di Roma, alla Via dei Marsi n. 10, Zona San Lorenzo, nei pressi del Quartiere Tiburtino ed alle spalle della Stazione Termini.

San Lorenzo è la zona urbanistica 3B del Municipio Roma II (ex Municipio Roma III) di Roma Capitale. Si estende sul quartiere Q.VI Tiburtino. Prende il nome dalla vicina basilica di San Lorenzo fuori le mura. È situata fra le Mura Aureliane, all'altezza di Porta Tiburtina, e il cimitero del Verano, attraversata dal tratto iniziale di via Tiburtina.

La zona confina a nord con la zona urbanistica 3X Università, a est con la zona urbanistica 3Y Verano, a sud con le estremità occidentali delle zone urbanistiche 6A Torpignattara (Pigneto) e 9A Tuscolano Nord, a ovest con le zone urbanistiche 1E Esquilino e 1F XX Settembre.

L'urbanizzazione della zona risale al periodo tra il 1884 e il 1888, quando Roma conobbe, in seguito alla sua unificazione al Regno d'Italia e al suo divenire capitale, un grande sviluppo urbanistico. Prima di questa data, oltre le Mura Aureliane si estendeva un paesaggio sostanzialmente agricolo, tanto che la basilica di San Lorenzo era definita "fuori le mura", con riferimento alle Mura Aureliane. La finalità della sua costruzione fu la realizzazione di alloggi per gli operai che arrivarono a Roma alla fine del secolo XIX per lo sviluppo urbanistico della città a cavallo tra i due secoli. Primi abitanti furono infatti ferrovieri, operai ed artigiani. Da qui la natura popolare del quartiere, che si rispecchia nelle particolari tipologie abitative. Nel 1909 entra nel piano regolatore del comune di Roma. Il 19 luglio del 1943, in piena seconda guerra mondiale, fu colpito dal bombardamento degli alleati su Roma, con l'obiettivo di attaccare lo scalo merci ancora oggi attivo, insieme al quartiere Tiburtino, al Prenestino, al Casilino, al Labicano e al Tuscolano.

San Lorenzo è a tutti gli effetti considerato il quartiere universitario di Roma. Infatti, adiacente al suo territorio si trova l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" che, con i suoi 148. 000 iscritti, è l'ateneo più grande d'Europa. Gli appartamenti dei condomini operai, spesso di piccola o piccolissima cubatura, sono stati progressivamente abbandonati dai residenti e affittati da studenti universitari. Il massiccio afflusso di studenti ha portato ad un rilevante incremento della vita notturna nella zona con la conseguente apertura di ristoranti, pizzerie, pub e club.



Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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

È raggiungibile dalla stazione ferroviaria di Termini, dalla Metro B (Fermata Castro Pretorio) ed attraverso l'Autobus 71 dalla Stazione Tiburtina.

L'immobile è inserito in una zona residenziale densamente popolata, nelle immediate vicinanze della Stazione Termini e di numerose attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), è servita da diverse linee di trasporto pubblico ed è raggiungibile dalla Tangenziale Est.

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato "Palazzina A" che si sviluppa su cinque livelli fuori terra, di cui quattro adibiti ad uso abitativo ed un piano terra adibito ad uso commerciale. I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune con ascensore.

Trattasi di edificio risalente agli inizi del 1900 di normale pregio costruttivo in sufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Non vi è il servizio di portierato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto Unico: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della sig.ra XXXXX XXXXXXXX (esecutata), dell'appartamento sito in Roma alla Via dei Marsi n. 10.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 615 p.lla 107 sub 14 cat A/4, Zona Cens.2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 515,17, piano 4, int. 26 e confina con pianerottolo scala comune, con proprietà XXXX XXXXX e/o aventi causa (fgl 615 p.lla 107 sub XXX interno XX) e con proprietà XXXX XXXXX e/o aventi causa (fgl 615 p.lla 107 sub XXX interno XXX).

L'accesso al fabbricato è diretto da Via dei Marsi attraverso un passaggio pedonale e carrabile che presenta un portone in legno ed impianto di citofonia. All'appartamento al piano quarto si accede dall'androne d'ingresso, percorrendo le scale comuni con impianto ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso con angolo cottura, da un disimpegno, un bagno con doccia, e da due camere da letto ed un balcone. Gli infissi interni sono in pvc con vetro a doppia camera di colore bianco con infissi esterni in alluminio di tipo alla romana di colore marrone e lamelle orientabili. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore marrone. L'apertura delle bussole è a battente. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. 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 colore bianco e blu. I rivestimenti della cucina sono in piastrella di ceramica 10x10 di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica della stessa tipologia, dimensione e colore rosa in tutto l'appartamento. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e allaccio in fogna comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio di tipo commerciale presenti in tutti i locali. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato.

Il tutto di mediocre qualità ed in mediocre stato di conservazione.

La scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica, con validità annuale, ai sensi dell'art.6 del DLGS 19 agosto 2005 n.192, da cui risulta che il bene è di classe G (cfr allegato).



Figura n.3: Ingresso- cucina dell'appartamento

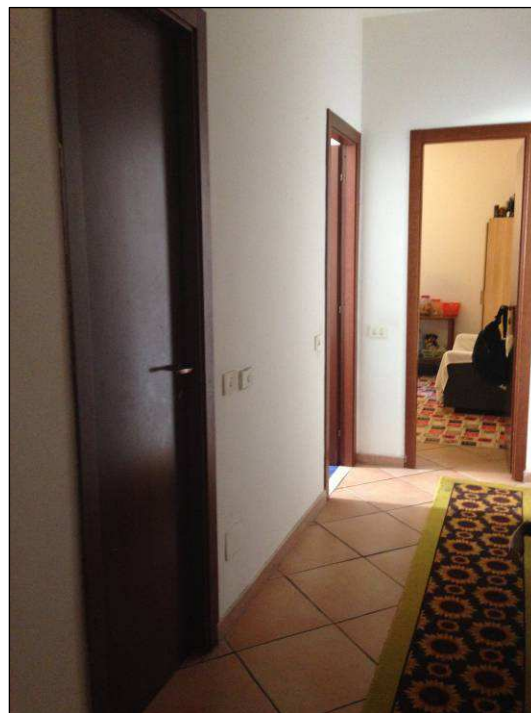


Figura n.4: Disimpegno dell'appartamento



Figura n.5: Bagno dell'appartamento



Figura n.6: Camera da letto dell'appartamento

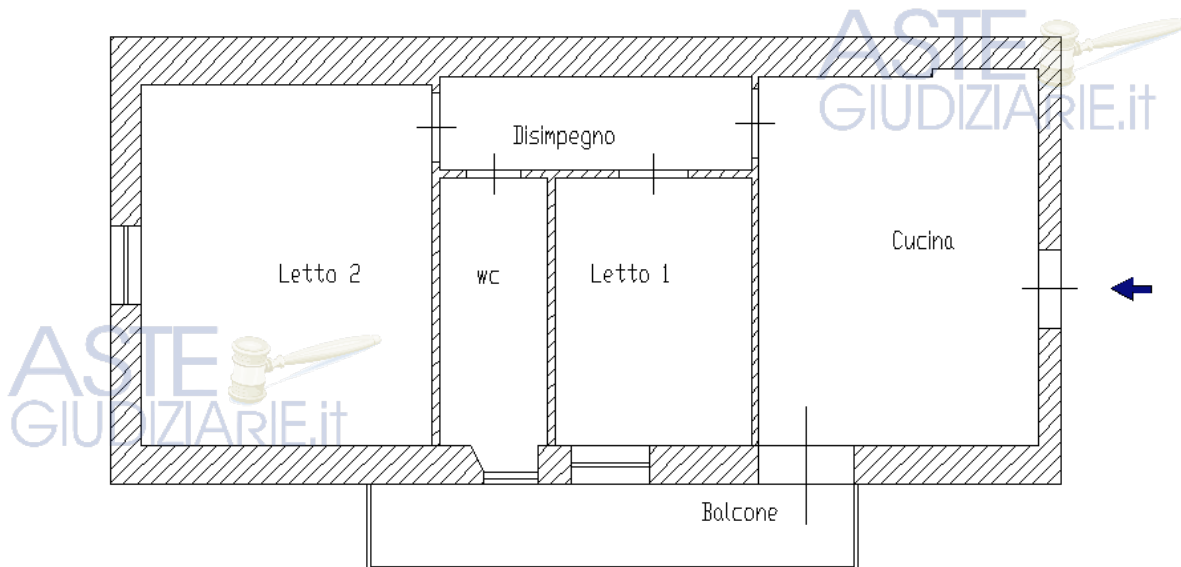


Figura n.10: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento- interno 26

L'appartamento al piano quarto, identificato con l'interno 26, ha una superficie netta complessiva di 59,14 mq, di cui mq 52,62 sono di superficie residenziale e mq 6,52 di superficie non residenziale (balcone).

Il Lotto Unico ha una superficie commerciale complessiva di **mq 53,56** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO QUARTO								
CUCINA	17,03	1,00	18,73	NORD				
LETTO 1	8,58	1,00	9,44	NORD				
LETTO 2	17,23	1,00	18,95	N-E				
WC	4,99	1,00	5,49	NORD				
DISIMPEGNO	4,79	1,00	5,27	INTERNA				
BALCONE	6,52	0,25	1,63	N-E				
TOTALI (MQ.)	59,14		59,51		0,90	1,00	53,56	MEDIOCR
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							53,56	

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. 53,56 e per il criterio analitico la superficie netta con il ragguaglio del balcone al 25% per un totale di mq. 54,25.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto Unico:

- Fgl 615 p.lla 107 sub 14 cat A/4, Zona Cens.2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 515,17, piano 4, int. 26.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 615 p.lla 107 da 1,3, 10, 13, 14, da 501 a 532, da 534 a 537, da 541 a 543. (vedi elenco immobili allegato).

Si evidenzia che l'appartamento, oggetto di pignoramento era composto in origine (fine 1800/inizio 1900) da tre camere ed accessori, ed in seguito fu distrutto dagli eventi bellici della Seconda Guerra Mondiale, e ricostruito negli anni 90, come anche riportato nell'atto di compravendita del 1991, di seguito descritto.

Con Variazione del 06/10/2000 protocollo n. 106669 in atti dal 06/10/2000 ASSEGNAZIONE SUBALTERNO ALL. DOCFA (n. 34185.1/2000) è stato assegnato all'appartamento il subalterno 14 attraverso la presentazione del docfa.

Inoltre con Variazione del 19/04/2001 protocollo n.396694 in atti dal 19/04/2001 INSERIMENTO PLANIMETRIA, AMPL. (n. 16105.1/2015) è stata presentata la planimetria catastale del sub 14 attraverso il Mod. B. n. 23874/01.

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

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 della sig.ra XXXX XXXXXXXX di un appartamento, sito in Roma alla Via dei Marsi n.10, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge. L'appartamento al piano quarto, interno 26, presenta un

ingresso- cucina, un bagno con doccia, due camere da letto ed un balcone. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 615 p.lla 107 sub 14 cat A/4, Zona Cens.2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 515,17, piano 4, int. 26 e confina con pianerottolo scala comune, con proprietà XXXX XXXX e/o aventi causa (fgl 615 p.lla 107 sub XXX interno XX) e con proprietà XXXX XXXXX e/o aventi causa (fgl 615 p.lla 107 sub XXX interno XX).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

L'immobile è abitato dai sigg. XXXX XXX XXX e XXX XXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 14/06/2016 al n. XXXX serie 3T.

Fabbricato ristrutturato in forza di Concessione n. 116/C del 15/02/1993, poiché distrutto a seguito degli eventi bellici della Seconda Guerra Mondiale.

La scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica, con validità annuale, ai sensi dell'art.6 del DLGS 19 agosto 2005 n.192, da cui risulta che il bene è di classe G (*cfr allegato*).

- 1) VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 173.000,00
- 2) VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO decurtato del 15% (arrotondato) = € 147.050,00
- 3) VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO decurtato del 10% (arrotondato) = € 155.700,00
- 4) VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO decurtato del 5% (arrotondato) = € 164.350,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

Con atto di compravendita per notar N. XXXXXX del 26/06/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 06/07/2001 ai nn. XXXXX/XXXXXX, (*cfr allegato*) il sig. XXXX XXXXXX vende alla sig.ra XXXXX XXXXX (esecutata), *“la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Roma, Via dei Marsi n. 10, e precisamente:*

- a) *Appartamento al piano quarto, distinto con il numero ventisei, composto di tre camere ed accessori...; la descritta porzione di immobile è distinta nel N.C.E.U. al nome di , foglio 615 p.lla 107 sub 14, Via dei Marsi n. 10, piano 4, int. 26, zona 2, cat. A/4, cl.2, vani 3,5...la vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la descritta porzione di immobile attualmente si trova e si possiede, con tutti i diritti, ragioni, azioni, oneri, pesi e servitù inerenti, con la comproprietà di tutti i*

locali, opere e spazi comuni all'intero fabbricato, e con tutti i diritti ed obblighi nascenti dal condominio, senza nulla escludere ed eccettuare. ...” (cfr allegato).

Con atto di compravendita per notar XXXXX del 03/05/1991 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 18/05/1991 ai nn. XXXX/XXXXX, il sig. XXXXX XXXXX acquista dai sigg. XXXXXXX XXXX, XXXXXXX XXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XXXX XXXXX “... l'area di risulta dell'appartamento in oggetto distrutto dagli eventi bellici e anticamente composto di tre camere ed accessori ... e per aver costruito quanto in oggetto in concorso con gli altri comproprietari dell'intero fabbricato, a sua cura e spese ...”.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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 sicuramente 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, alla fine del XIX secolo ed all'inizio del XX secolo. Infatti il Quartiere San Lorenzo è sorto alla fine del 1800 ed è nato come insediamento abitativo di alloggi per gli operai che arrivarono a Roma alla fine del secolo XIX. Inoltre nell'atto di compravendita del 2001 si attesta che “... *la costruzione dell'immobile di cui è parte quanto in oggetto ha avuto inizio in data anteriore al 1 settembre 1967, fabbricato che è stato distrutto dagli eventi bellici. Ed in proposito si dichiara che secondo i P.R.G. dl Comune di Roma, il terreno di risulta del fabbricato di cui era parte l'appartamento in oggetto ricade in Zona B (conservazione del tessuto edilizio e viario) Sottozona B3 e lo stesso rientra nella delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente adottata dal Consiglio Comunale di Roma con delibera n. 463 del 14/02/1980...*”(cfr allegato)

Per la ricostruzione del fabbricato, a seguito dei danni bellici, è stata rilasciata, dal Comune di Roma la Concessione n. 116/C del 15/02/1993, richiesta prot. n. 211549 del 16/10/1986,

effettuata dal Condominio di Via dei Marsi 10 “..per la esecuzione dei lavori di restauro, risanamento conservativo e ricostruzione parziale edificio di tipo residenziale sull’immobile sito in Roma Via dei Marsi 10...”(cfr allegato)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L’immobile è occupato dai sigg. XXXXX XXXX XXXX e XXX XXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 14/06/2016 al n. XXXXX serie 3T. Il contratto è stato stipulato per la durata di quattro anni dal 07/06/2016 al 06/05/2020 ed il canone annuo di locazione è convenuto in € 10.080,00, che il locatore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate. (cfr allegato)

Si evidenzia che il contratto di locazione suddetto non è opponibile all’acquirente poiché non ha data certa anteriore al pignoramento e non è stato registrato anteriormente al pignoramento stesso (Art. 2923 c.c.). Inoltre il contratto riporta, erroneamente, l’appartamento identificato catastalmente con il subalterno 519 interno 26 (il sub 519 è di proprietà della sig. XXXXX XXXXXX (esecutata)), mentre il bene oggetto di pignoramento è individuato dal sub 14 interno 26.

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 ed all’ immobile, datate 11/09/2017, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 15/06/2001 – Gen. XXXX Part. XXXXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XXXXX del 13/06/2001 rep. XXXX/XXXX a favore della XXXXX XXX XXX con sede in Torino e contro il sig. XXXX XXXXXX sull’ immobile sito in Roma alla via dei Marsi n.10, identificato al C.F. al foglio 615 particella 107 sub 14 cat. A/4.

2) Iscrizione del 03/06/2014 – Gen. XXXXXX Part. XXXX

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma repertorio 594 del 08/01/2014, a favore del XXXXX XXX XXX XXXXXX XXXX con sede in Roma e contro la sig.ra XXXXX XXXXXX, sull’ immobile sito in Roma alla via dei Marsi n.10, identificato al C.F. al foglio 615 particella 107 sub 14 cat. A/4.

3) Trascrizione del 30/10/2015 – Gen. XXXXX Part. XXXX

Pignoramento immobiliare del 29/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 46610 a favore di XXXX XXXX XXXXX con sede in Torino e contro la sig.ra XXXXXX XXXXXX, sull' immobile sito in Roma alla via dei Marsi n.10, identificato al C.F. al foglio 615 particella 107 sub 14 cat. A/4.

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 dall'Amministratore XXXXX XXXXX. Per l'appartamento sono previste 4 rate annuali, di cui una di €110,00 e tre di € 225,00.

La sig.ra XXXXXXX è morosa nei confronti del "Condominio di Via dei Marsi" ed infatti il Condominio, in persona dell'Amministratore rag. XXXXXX XXXXX, interviene "...nell'intestato procedimento pendente (rge 1449/2015) contro XXXXXX XXXXX e chiede di partecipare alla Distribuzione del Ricavato della Vendita Forzata sui beni ipotecati e pignorati, oggetti della Procedura Esecutiva Immobiliare intestata e che siano assegnati e liquidati in suo favore i menzionati crediti, attualmente pari ad Euro 40.012,67...". Pertanto la scrivente non ha provveduto a decurtare detta somma dal valore finale di stima.

All'unità immobiliare sono stati assegnati 18,44/1000 millesimi.

Come si evince nel Regolamento Condominiale (cfr allegato) i beni comuni a tutte le unità immobiliari che fanno parte del "Condominio Via dei Marsi" sono "...l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'uno con le sue pertinenze, il cortile, la chiostrina, le aree occupate dall'edificio condominiale, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, muri maestri, pilastri, archi ed architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali, e quelli dei vani scala ed ascensore, il lastrico solare, l'androne, le scale, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi esterni, gli impianti e serramenti che si trovano in tali parti, il locale della ex portineria, il locale cantina la di sotto dell'androne ed i vani di impianti elettrici e di

forza motrice, il predisposto impianto idrico antincendio, gli impianti di gas, luce, ed acqua e la fognatura, sino alle derivazioni alle proprietà individuali. E' altresì bene comune dei condomini il decoro estetico e architettonico delle facciate, sia verso la strada che verso il cortile ... l'uso del lastrico solare soprastante l'ultimo piano è riservato in uso ai soli condomini proprietari di appartamenti ...

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una *zona suburbana "C5" Semicentrale/San Lorenzo (Via dei Sabelli) 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;
- regolarità urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, 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.

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:

- prezzi €/mq. 2.500,00 a €/mq 3.800,00
- redditi annui €/mq. 130,00 a €/mq. 200,00.

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 per l'anno 2017, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq.3.000,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq.170,00.

ASTE GIUDIZIARIE.it
LOTTO UNICO:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo							
Totale superficie commerciale			(tab.)	mq.		53,56	
Valore medio al mq. di superficie commerciale				€/mq.	€	3000,00	
Tot. mq.	53,56	x	€/mq.	€	3.000,00	€	160.680,00 (A)
Criterio di valutazione analitico							
Totale superficie netta		(tab.)	mq.	54,25			
Reddito annuo da contratto di locazione			€	170,00	54,25	€	9.222,50
Saggio di capitalizzazione applicato = 5%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =			€	9.222,50	0,05	€	<u>184.450,00</u>
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
(A) + (B) / 2 =						€	<u>172.565,00</u> (B)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Valuterà la S.S. se apportare la riduzione del 15%, del 10%, del 5%, - 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. - sul valore di stima per la determinazione del prezzo base del primo esperimento di vendita.

Di seguito, si riportano le quattro ipotesi:

- 1) **VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 173.000,00**
- 2) **VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO decurtato del 15% (arrotondato) = € 147.050,00**
- 3) **VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO decurtato del 10% (arrotondato) = € 155.700,00**
- 4) **VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO decurtato del 5% (arrotondato) = € 164.350,00**

RISPOSTA AL QUESITO N. 13:

Il bene pignorato è di proprietà della quota di 1000/1000 della sig.ra XXXXXX XXXXX (esecutata), per averlo acquistato con atto di compravendita per notar N. XXXXXXXX del 26/06/2001.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

La debitrice XXXXXX XXXXXXXX risulta, dal Certificato Contestuale di residenza e di stato libero rilasciato in data 03/04/2017, nubile “... *non avendo contratto matrimonio o unione civile...*”. (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 disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.



Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (verbale di sopralluogo, visure catastali, planimetria catastale, elenco immobili, estratto mappa, geosit);
- ispezioni ipotecarie del 11/09/2017 in capo alla sig.ra XXXX XXXXXXXX ed in capo all' immobile identificato al C.F. fgl 615 p.lla 107 sub 14;
- atto di compravendita del 2001;
- Concessione n. 116/C del 15/02/1993;
- APE con ricevuta di consegna della pec;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.



L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

