

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 825/2015

Giudice: dott.ssa Barbara PERNA

Custode Giudiziario: avv. Cristina FUSCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO N.2

Relativo al bene immobile sito nel comune di Roma, Via Giacomo Andreassi n.30 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 110 p.lla 470 graffata alle particelle 471, 473 e 493 sub 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Carozza

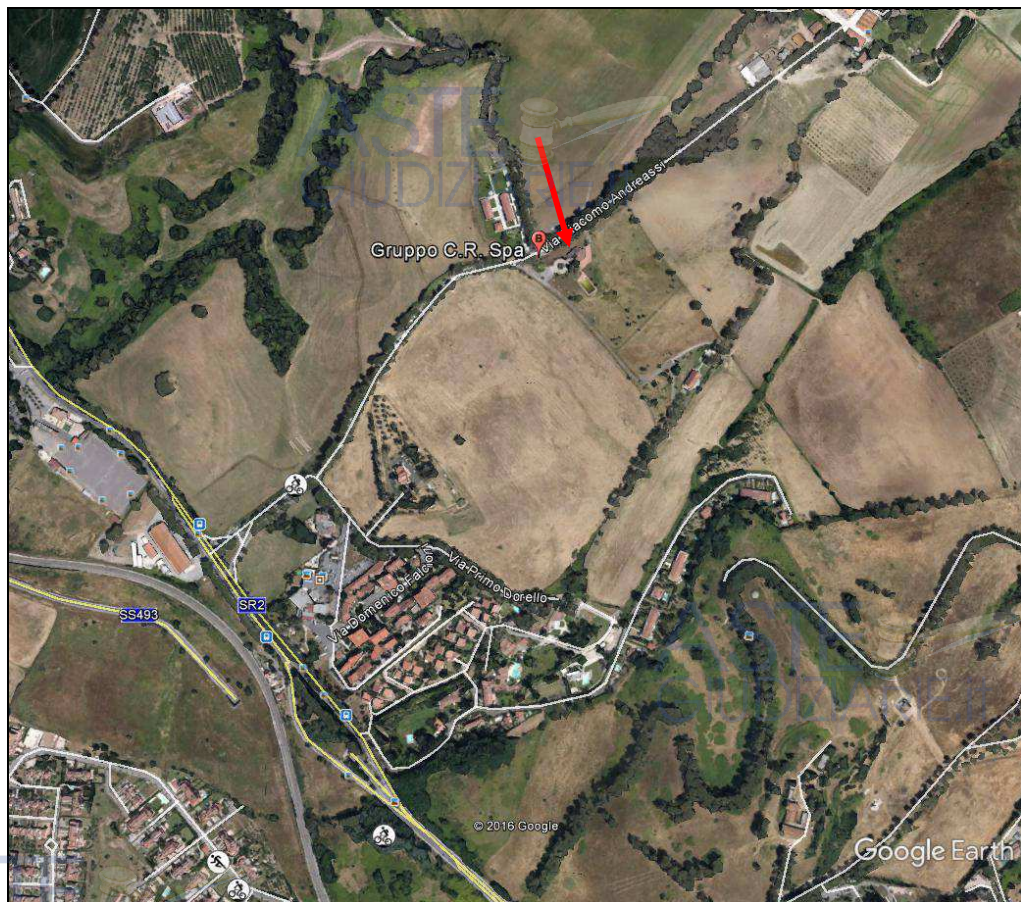
Via Monte Zebio, 40 - 00195 ROMA

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

OPERAZIONI PERITALI	3-4
RISPOSTA AL QUESITO N. 1.....	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 2.....	5-14
RISPOSTA AL QUESITO N. 3.....	14-17
RISPOSTA AL QUESITO N. 4.....	177
RISPOSTA AL QUESITO N. 5.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 6.....	19-20
RISPOSTA AL QUESITO N. 7 e 14.....	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 8.....	20-21
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10.....	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 11.....	21
RISPOSTA AL QUESITO N. 12.....	21-25
CONCLUSIONI.....	26



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il XX/XX/XXX e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il XX/XX/XXXXX ai nn. XXXX/XXXX a favore della XXX XXXX XXX contro la XXXX XXXX. XXXX XXX XXX, a firma dell'avv. XXXX XXXX e dell'avv. XXX XXX, i quali eleggono domicilio presso lo studio dell'avv. XXX XXXX, sono "... *beni immobili di proprietà SXXXX. XXX XXXXX XXXX con tutte le pertinenze, attinenze, dipendenze, accessioni, costruzioni, diritti e ragioni, così come descritti: - Roma, Via Giacomo Andreassi n.30, piena proprietà del fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg. n. 110, mappali nn. 470, 471, 473,493 (subalterno 1);*

- Roma, Largo dell'Olgiate n.15- Isola 51, piena proprietà del fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg. n. 37, mappali nn. 2101 subalterni nn.2, 3,4,5 e 6... ";

atteso 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 società debitrice, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i suddetti beni come lotti di vendita separati, descritti in distinte relazioni di stima;

che i beni siti in Roma in Largo dell'Olgiate, Isola 51 Lotto E di cui al fgl 37 p.lla 2101 sub 2, 3, 4, 5 e 6, sono descritti nella relazione di stima del Lotto n. 1 che si tratterà con separata perizia, mentre:

la seguente relazione si occuperà della:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della società XXXX XXXX XXXX XXXX, relativamente al bene immobile sito nel Comune di Roma, Via G. Andreassi n.30, distinto in C.F. al **foglio 110 p.lla 470 graffata alle p.lle 471, 473 e 493 sub 1 cat. A/7.**

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 19/07/2016 (*cfr verbale allegato*), congiuntamente al custode giudiziario avv. Cristina Fusco, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati 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. 825/15 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 società XXXXXXXXX del bene sito in Roma alla Via G. Andreassi n.30 e precisamente Villa su due livelli fuori terra identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl **foglio 110 p.lla 470 graffata alle p.lle 471, 473 e 493 sub 1 cat. A/7** ed annesso terreno di mq. 30.000.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

La villa oggetto di pignoramento è ubicata nel comune di Roma alla Via Andreassi, zona a ridosso della cinquantunesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. LI., detta La Storta.

Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 20H del Municipio Roma XV (ex Municipio Roma XX). Si trova nell'area nord-ovest di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra il rio Galeria a est e la via Cassia a ovest. La zona confina a nord con la zona Z. LII Cesano, a est con le zone Z. LV Isola Farnese e Z. LIV. La Giustiniana, a sud con le zone Z. L Ottavia e Z. XLVIII Casalotti, a ovest con la zona Z. XLIX Santa Maria di Galeria.

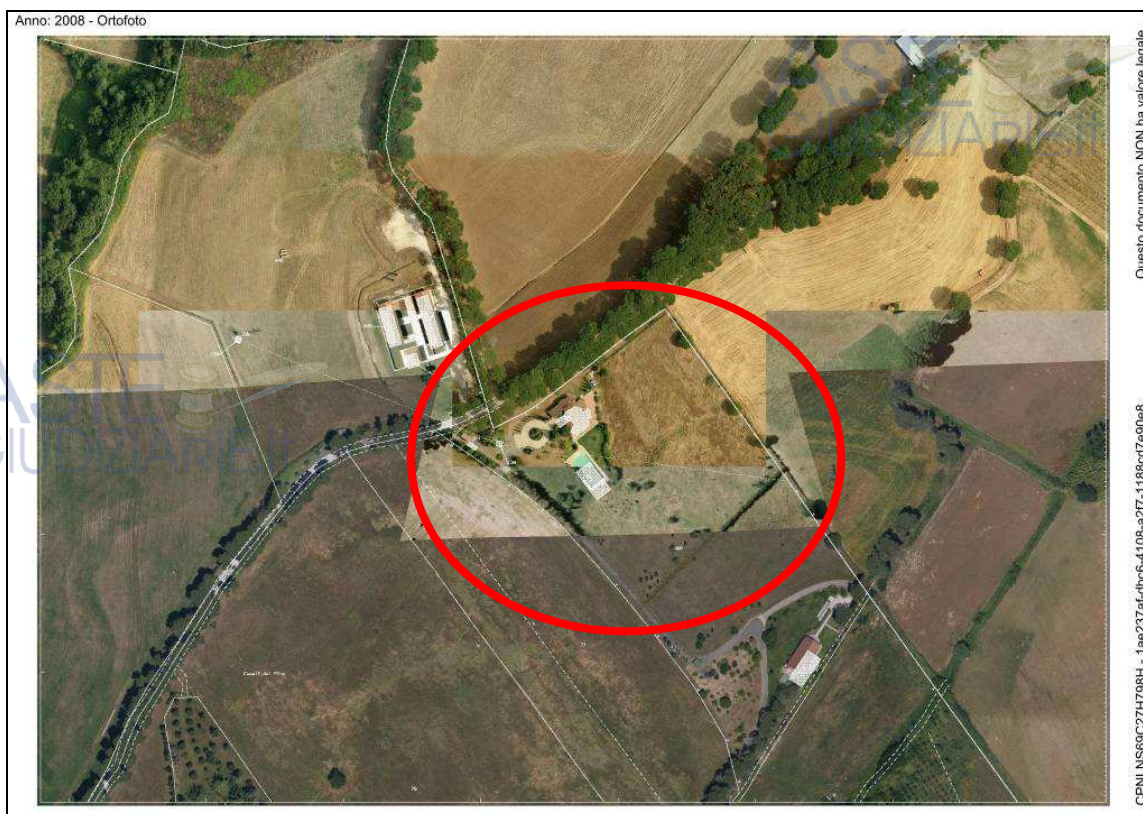
L'origine del nome di La Storta sembra provenire da una antica stazione di posta situata su una curva della via Cassia (17° Km). Nel Medioevo la località era posta lungo il tragitto della Via Francigena. In particolare nell'Itinerario di Sigerico, la località coincideva con submansio II, la prima dopo Roma, denominata Johannis VIII (San Giovanni in Nono). Questo nome deriva dal fatto che la vecchia stazione di posta (mansio) sorge presso l'attuale chiesa, un tempo denominata appunto San Giovanni in Nono dal momento che era situata al nono miglio dall'inizio della via Cassia. La Francigena proveniva dal Borgo Leonino e da Monte Mario che i pellegrini chiamavano Mons Gaudii (il monte della gioia); lasciata La Storta, l'itinerario proseguiva per la Giustiniana. La zona ospita la sede del vescovo e la cattedrale della sede suburbicaria di Porto-Santa Rufina, diocesi che si estende tra il Grande Raccordo Anulare ed il Mar Tirreno. Nel territorio di La Storta si estendono l'omonima zona urbanistica 20H, parte della zona urbanistica 19G Castelluccia e il piano di zona B49 Pian Saccoccia.

Per La Storta è stato deliberato anche il piano di Recupero dei nucleo di edilizia ex abusivo 19.11 "Pian Saccoccia".

Del territorio di La Storta fanno parte la frazione omonima e il comprensorio dell'Olgiate. È raggiungibile dalla stazione FL di Olgiate, dei servizi ferroviari suburbani di Roma.



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



La villa è totalmente abbandonata ed in condizioni d'uso precarie E' circondata da un ampio giardino incolto e infestato di sterpaglie ed un terreno di circa mq. 30.000, con piscina anch'essa in disuso e locali tecnici.

Il Lotto presenta un ingresso principale con guardiola, posto a nord est, che attraverso un percorso sia carrabile che pedonale, arriva direttamente alla villa ed alla piscina e si sviluppa su due livelli fuori terra.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto N.2: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della società XXXXXX, della villa sita in Roma, Via Giacomo Andreassi n.30.

La villa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- Fgl 110 p.lla 470 graffata alle particelle 471, 473 e 493 sub 1 cat A/7, Zona Cens. 6, classe 7, consistenza 17 vani, Superficie catastale totale 543 mq, Totale escluse aree scoperte 366 mq, rendita € 4.126,49, piano T-1.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Confina con proprietà XXXX XXX XXX XXX XXX con sede in Roma e/o aventi causa (fgl 110 p.lla XX), con proprietà XXX XX e XXX XXXX e/o aventi causa (fgl 110 p.lla XXXXX) e con Via Giacomo Andreassi.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un passaggio pedonale e carrabile che presenta un cancello in ferro e guardiola. La guardiola si sviluppa su un unico piano e presenta infissi esterni in alluminio di colore nero e copertura in coppi. Dall'ingresso si arriva alla villa isolata posta in un'area verde, completamente abbandonata, attraverso un camminamento in calcestruzzo, dissestato e con vegetazione incolta in crescita. A sud est del fabbricato vi è la piscina, individuata dalla p.lla 473 ed un piccolo locale in muratura e copertura in coppi che funge da locale caldaia. La villa si sviluppa su due piani. Il piano terra composto da un grande locale d'ingresso con vetrate, una cucina, due bagni ed altri cinque locali. Il piano primo raggiungibile attraverso la scala interna, che arriva ad un soppalco con camino, è composto dal locale 1 e da un disimpegno, guardaroba e bagno.

Trattasi di edificio risalente agli inizi degli anni 1990 di normale pregio costruttivo, oggi in scarse condizioni di manutenzione.

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

Il fabbricato non più è dotato di allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente.

Gli infissi esterni presentano ampie vetrate in alluminio di colore bianco con inferriate di sicurezza di colore grigio. Le pareti esterne presentano mattoni di rivestimento faccia a vista di colore rosso. Le pareti interne sono tinteggiate di un unico colore bianco. La pavimentazione della villa è in cotto di colore rosso. I rivestimenti e la pavimentazione dei bagni è in porcellana di diversi colori. Le bussole interne sono lisce laminate in legno di colore marrone chiaro. I soffitti dei locali sono in legno con travi a vista in ferro. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con termosifoni in alluminio, ma risultano in disuso e manomessi. La villa è abbandonata e disabitata.

Il terreno annesso alla villa e di sua esclusiva pertinenza, che si estende per circa mq. 30.000 è incolto e infestato di sterpaglie.

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

La scrivente non ha redatto l'Attestato di prestazione energetica, poiché l'immobile è in pessime condizioni di manutenzione, come anche tutti gli impianti.



Figura n.3: Esterno della villa



Figura n.4: Vista del giardino e della piscina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura n.5: Guardiola



Figura n.6: Piano terra: Locale 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura n.10: Planimetria della villa: Piano Terra: Fgl 110 p.la 470 graf. alle p.lle 471, 473 e 493 sub 1

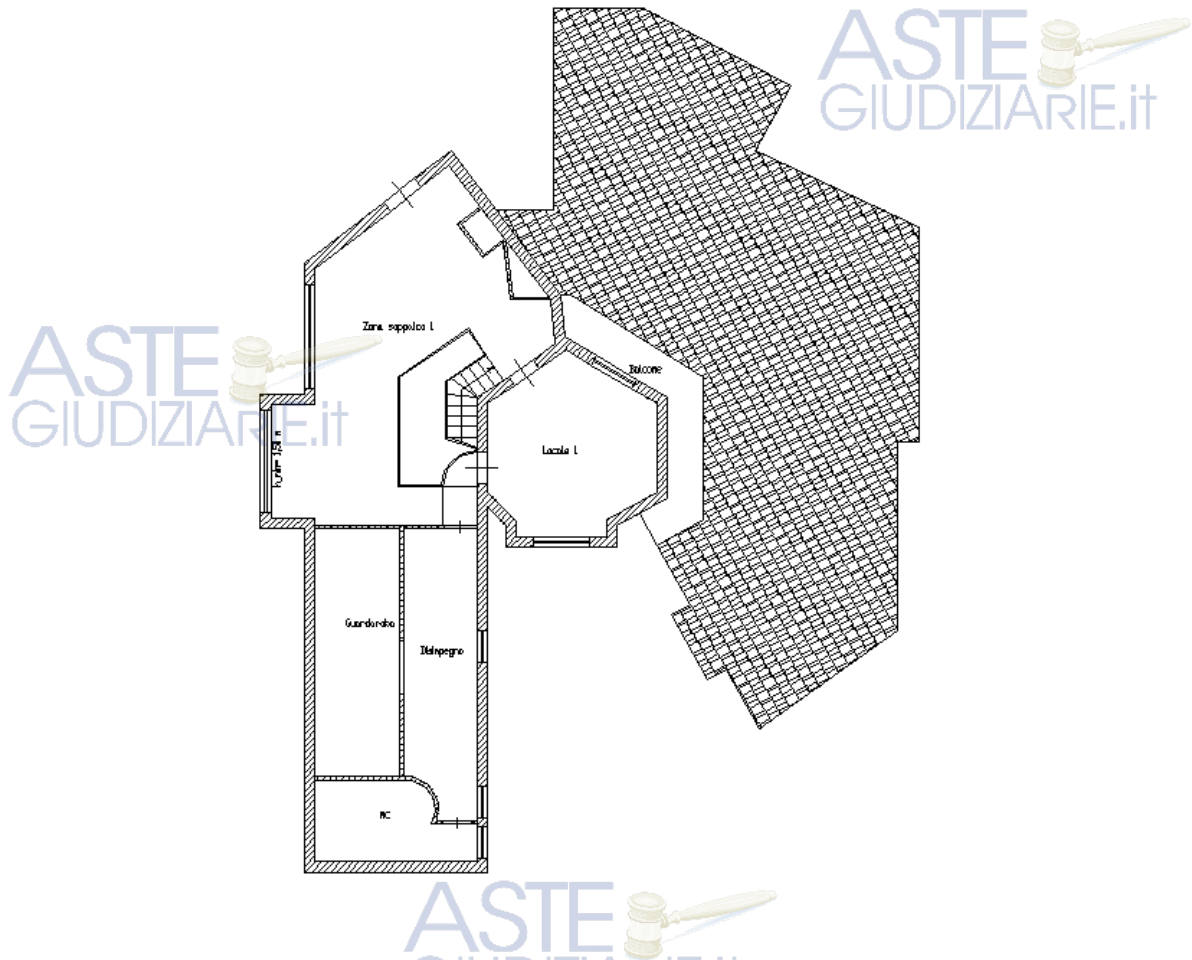


Figura n.11: Planimetria della villa: Piano Primo: Fgl 110 p.lla 470 graf. alle p.lle 471, 473 e 493 sub 1

La villa al piano terra ha una superficie netta complessiva di 236,23 mq di cui 230,37 mq di superficie residenziale, 5,86 mq di superficie non residenziale di scale interne e 10,45 mq di guardiola d'entrata.

La villa al piano primo ha una superficie netta complessiva di mq 110,88 di cui 101,85 mq di superficie residenziale e 9,03 mq di superficie non residenziale di balcone.

Il Lotto N.2 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 348,69** come riportato nelle seguenti tabelle composte dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO n.2	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
LOCALE 1	107,60	1,00	118,36	EST				
LOCALE 2	7,92	1,00	8,71	EST				
RIPOSTIGLIO	1,62	1,00	1,78	INTERNA				
CUCINA	29,77	1,00	32,75	EST				
DISIMPEGNO 1	2,04	1,00	2,24	INTERNA				
WC 1	3,41	1,00	3,75	INTERNA				
LOCALE 4	4,00	1,00	4,40	INTERNA				
LOCALE 3	9,67	1,00	10,64	NORD				
DISIMPEGNO 2	9,17	1,00	10,09	INTERNA				
LOCALE 5	13,66	1,00	15,03	N-O				
DISIMPEGNO 3	7,06	1,00	7,77	INTERNA				
LOCALE 6	13,35	1,00	14,69	OVEST				
WC 2	6,25	1,00	6,88	INTERNA				
LOCALE 7	14,85	1,00	16,34	OVEST				
SCALE INTERNE	5,86	0,25	2,05	INTERNA				
GUARDIOLA D'ENTRATA	10,45	1,00	11,50	N-O				
TOTALI (MQ.)	246,68		255,46		0,9	0,95	218,42	SUFFICIENTE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							218,42	

Figura n.12: Tabella Piano Terra

DESTINAZIONE LOTTO n.2	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale
PIANO PRIMO							
LOCALE 1	10,47	1,00	11,52	E-O			
ZONA SOPPALCO	23,97	1,00	26,37	N-O			
DISIMPEGNO	26,24	1,00	28,86	EST			
GUARDAROBA	4,83	1,00	5,31	INTERNA			
WC	71,09	1,00	78,20	S-E			
BALCONE	14,02	0,15	2,10	S-E			
TOTALI (MQ.)	150,62		152,36		0,9	0,95	130,27
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							130,27

Figura n.13: Tabella Piano Primo

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. 348,69 e per il criterio analitico la superficie netta con il ragguaglio della superficie non residenziale per un totale di mq. 435,04.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto N. 2:

- Fgl 110 p.lla 470 graffata alle particelle 471, 473 e 493 sub 1 cat A/7, Zona Cens. 6, classe 7, consistenza 17 vani, Superficie catastale totale 543 mq, Totale escluse aree scoperte 366 mq, rendita € 4.126,49, piano T-1.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 110 p.lla 470 che identifica l'abitazione, dalla p.lla 473 che identifica la piscina, dalla p.lla 471 che identifica la portineria all'ingresso del lotto e dalla p.lla 493 sub 1 che identifica il giardino esclusivo e terreno di mq. 30.000, il tutto come si evince dall'elaborato planimetrico allegato.

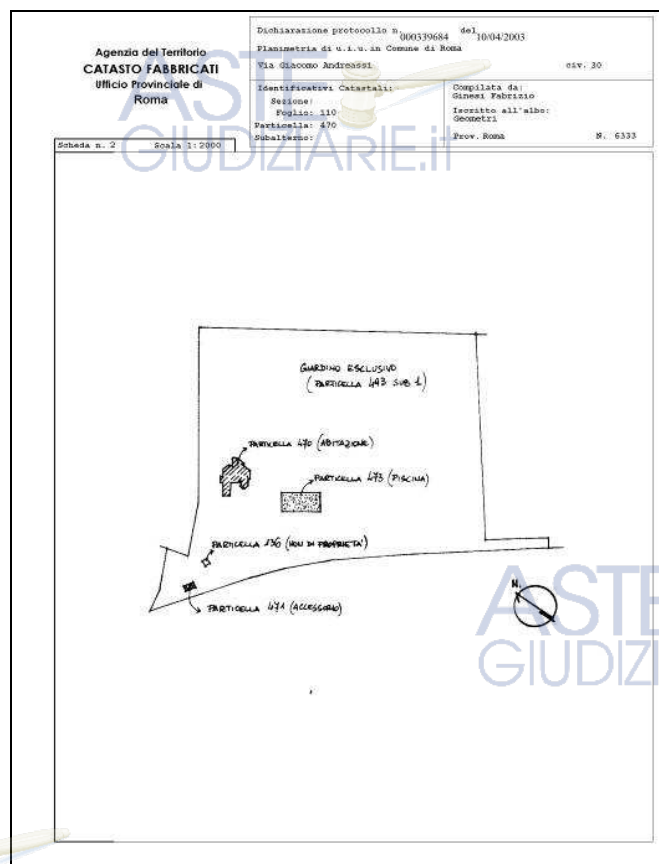


Figura n.14: Elaborato planimetrico Fgl 110 p.lla 470, 471, 473 e 493 sub 1

Si evidenzia che la p.lla 470 graffata alle p.lle 471, 473, 493 sub 1 derivano dalla p.lla 470 graffata alla p.lla 493 sub 1 a seguito di Ampliamento del 10/04/2003 n. 18440.1/2003 in atti dal 10/04/2003 (protocollo n.339684). La p.lla 470 graffata alla p.lla 493 sub 1 di 17 vani cat. A/7 deriva dalla p.lla 470 di 17 vani originata dalla Costituzione del 13/03/1998 n. M01696.1/1998 in atti dal 13/03/1998. La p.lla 470 del Catasto Fabbricati deriva dalla p.lla 470 Ente Urbano del Catasto Terreni di are 02.85, che a sua volta deriva dalla p.lla 170 di ha 04.41.00 a seguito di Frazionamento del 21/07/1997 n.6365.1/1997 in atti dal 14/01/1999. Inoltre, come si evince dall'elaborato planimetrico della p.lla 472 con data di presentazione 04/08/1999, il terreno individuato alla p.lla 493, con Tipo Mappale n. 5293 del 01/06/1999, è stato diviso in due parti identificate con il sub 1 e sub 2. Infatti alle p.lle 470 e 472 (abitazioni) sono state assegnate rispettivamente le corti esclusive identificate alla p.lla 493 sub 1 e p.lla 493 sub 2. Poiché detti beni identificano sia fabbricati che terreni, in visura catastale è riportato esclusivamente la consistenza delle abitazioni, mentre nell'elaborato planimetrico sotto riportato viene rappresentata la divisione del terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data presentazione: 04/08/1999 - Data: 03/01/2017 - n. T250674 - Richiedente: Telematico

Ministero delle Finanze
 Dipartimento del Territorio
 Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Mod. EP/2 CEU

Data presentazione: 04/08/1999 - Data: 03/01/2017 - n. T250674 - Richiedente: Telematico

Ministero delle Finanze
 Dipartimento del Territorio
 Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Ministero delle Finanze
 Dipartimento del Territorio
 Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Mod. EP/3 CEU

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune: Roma Foglio: 110 Numero: 493 Tipo mappa: n. 5293 del 1/6/99

Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati scala 1: 2000

Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale L'operatore IL TECNICO

Protocollo
 Ultima planimetria approvata il presente mod. EP/2 prot. n. 493 del 1/6/99
 Data presentazione: 04/08/1999 - Data: 03/01/2017 - n. T250674 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1/2000

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune: Roma Foglio: 110 Numero: 493 Tipo mappa: n. 5293 del 1/6/99

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Numero	Sub	UBICAZIONE Via/piazza	N. piano	DESCRIZIONE
493	1	VIA ANDREASSI	3C T	COTE esl Pila 470
493	2	VIA ANDREASSI	3C T	COTE esl Pila 472
470	-	VIA ANDREASSI	3C T	ABITAZIONE
472	-	VIA ANDREASSI	3C T	ABITAZIONE

Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale L'operatore IL TECNICO

Protocollo
 Ultima planimetria approvata il presente mod. EP/3 prot. n. 493 del 1/6/99
 Data presentazione: 04/08/1999 - Data: 03/01/2017 - n. T250674 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1/2000

Figura n.15: Elaborato planimetrico Fgl 110 p.lla 472 e 493 sub 2

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della villa. Infatti in planimetria al piano primo non è rappresentata la zona soppalco corredata di camino, che giunge al locale 1 ed al guardaroba con bagno e disimpegno, e che è stata assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172613 del 06/05/1999 poiché viene fatta istanza di sanatoria per la realizzazione del soppalco interno di mq 48,45 circa. Inoltre il piano terra presenta una diversa distribuzione interna nell'ala verticale esposta ad ovest e nel locale 1 è stata ricavata la cucina, il locale 2 ed il ripostiglio. Pertanto è necessario procedere ad una Variazione Docfa per inserire la zona soppalco in planimetria catastale.

Infine la particella XXXX corrisponde al traliccio della linea elettrica, è riportata nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico, intestata in visura catastale alla XXX XX XX XXXX XXX XXXXX con sede in Roma ed ha Qualità FU DA ACCERT, e la relativa servitù di elettrodotto è riportata nell'atto di compravendita del 2003 (vedi quesito 5).

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 N.2 piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 della società xxxxxxxx xx di una villa con annesso giardino, piscina e guardiola, sita in Roma, Via Giacomo Andreassi n.30, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge. La villa al piano terra presenta un grande locale d'ingresso con vetrate, una cucina, due bagni ed altri cinque locali. Il piano primo raggiungibile attraverso la scala interna, che arriva ad un soppalco con camino, è composto dal locale 1 e da un disimpegno, guardaroba e bagno.

La villa è riportata al Catasto Fabbricati al:

- Fgl 110 p.lla 470 graffata alle particelle 471, 473 e 493 sub 1 cat A/7, Zona Cens. 6, classe 7, consistenza 17 vani, Superficie catastale totale 543 mq, Totale escluse aree scoperte 366 mq, rendita € 4.126,49, piano T-1.

Confina con proprietà XXXXX XX XXX XXX XXX XXX con sede in Roma e/o aventi causa (fgl 110 p.lla XX), con proprietà XXXX XXXX e XXX XXX e/o aventi causa (fgl 110 p.lla XXX) e con Via Giacomo Andreassi.

Il descritto stato dei luoghi della distribuzione interna della villa non corrisponde alla planimetria catastale. Infatti in planimetria al piano primo non è rappresentata la zona soppalco corredata di camino e che giunge al locale 1 ed al guardaroba con bagno e disimpegno. Inoltre il piano terra presenta una diversa distribuzione interna.

L'immobile è disabitato ed in mediocri condizioni di manutenzione.

Concessioni in Sanatoria n. 172610 e n. 172613 del 06/05/1999.

Concessione in Sanatoria n. 189589 del 26/08/1999.

Non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: € 617.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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



Con atto di compravendita per notar F. XXXX del XX/XX/XXX e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il XX/XX/XXX ai nn. XXX/XXXX, (cfr allegato) la sig.ra XXX XXX vende alla XXX XXXXX rappresentata dal sig. XXXX XX, "il seguente immobile facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Roma, Via Giacomo Andreassi n.30 e precisamente:

- villino da cielo a terra distinto con il numero 1, disposto sui piani terra e primo, composto al piano terra da soggiorno, ingresso, cucina, tre camere e bagno ed annessa corte esclusiva della superficie di 30.000 mq circa su cui insiste un locale guardiola e la piscina di proprietà esclusiva, al piano primo da una camera e bagno,.....

Quanto in oggetto risulta distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma al Fgl 110 p.lle 470 e 493 sub 1 (appartamento e corte annessa), p.lla 471 (locale guardiola) e p.lla 473 (piscina senza reddito né classamento ... La vendita viene fatta ed accettata con tutti dell'immobile in oggetto, gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza. In particolare, il costituito rappresentante della società acquirente, nella qualità, si dichiara perfettamente edotto circa i vincoli di Piano Regolatore, nonché delle servitù di elettrodotto e di cabina a palo anche in relazione all'allaccio di corrente a servizio dell'immobile.... Interno A, B, C di proprietà della xxxx entrambe a favore dell'A.C.E.A. di vincoli

derivanti dall'esistenza dell'Acquedotto dell'Acqua Paola dell'A.C.E.A. e delle servitù di passaggio e transito a favore della xxxx e xxx

, tutte meglio riportate nell'atto a rogito Notaio XXXX

XXXXX in data 14/03/1970 rep. n. 248756 registrato a Roma il 25/03/1970 al n. 5010...il tutto come meglio graficamente rappresentato nella planimetria allegata sotto la lettera B nell'atto a rogito Notaio XXX XXXXXX in data 12/01/2000 rep. n. 57714" (cfr allegato)

Con atto di compravendita per notar XXXX del 12/01/XXXX, trascritto il 03/02/XXXX e successiva nota di rettifica dell'11/05/XXX (errata indicazione del sub 472 anziché esattamente del sub 473) la sig.ra XXXX XXXX acquista dalla XXX XXXX XXX XXX XXXX XXXX con sede in Roma il bene immobile identificato al C.F. fgl 110 p.la 470 graffata alle p.lle 471, 473 e 493 sub 1.

Con atto di compravendita per notar XXXX del 14/03/XXXX e trascritto il 20/03/XXXX ai nn. XXX/XX la XXX XXXXX XXX XXX XXXX XXXXX con sede in Roma acquista dal

sig. XXX XXXXX "...l'appezzamento di terreno sito in Roma della superficie di ettari 44.77.60...".

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, la villa oggetto di pignoramento è stata realizzata a seguito di Concessione Edilizia n.11/C rilasciata dal Comune di Roma in data 18/01/1991 che prevedeva la realizzazione di impianti sportivi. A seguito degli abusi edilizi commessi, sono state presentate le seguenti Istanze e rilasciate le conseguenti Concessioni in sanatoria nel 1999:

- 1) Istanza di Sanatoria del 22/02/1995 con n. protocollo 000022352 "...diretta ad ottenere concessione aut. in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 252,61 sull'immobile sito in Roma Via Giacomo Andreassi n.30 interno 1 (cambio di destinazione d'uso)identificato al fgl 110 p.lla 470 cat. A/3 di 17 vani p. T-1....accatastamento effettuato e depositato con il n. M01696/98 ", a nome della società XXXXXXXXXXXX ed è stata rilasciata, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172610 del 06/05/1999**.
- 2) Istanza di Sanatoria del 22/02/1995 con n. protocollo n. 000022383 "...diretta ad ottenere concessione aut. in sanatoria per nuova costruzione /ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 48,45 sull'immobile sito in Roma via Giacomo Andreassi n.30 interno 1 (realizzazione del soppalco interno)... identificato al fgl 110 p.lla 470 cat. A/3 di 17 vani piano Primo accatastamento effettuato e depositato con il n. M01696/98 ", a nome della società XXXXXXXX ed è stata rilasciata, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172613 del 06/05/1999**.
- 3) Istanza di Sanatoria del 22/02/1995 con n. protocollo n. 000022325 "...diretta ad ottenere concessione aut. in sanatoria per opere senza aumento di superficie utile o di volume sull'immobile sito in Roma via Giacomo Andreassi n.30 interno 1 e 2... identificato al fgl 110 p.lla 470 cat. A/3 di 17 vani piano T-P e p.lla XXXX cat. A/3 piano T accatastamento effettuato e depositato con il n. M01696/98 e con il n. M01697/98", a nome della XXXXXXXX ed è stata rilasciata, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 189589 del 26/08/1999**.

Si precisa che la p.lla XXXXXX non è oggetto di pignoramento e non è di proprietà della Società esecutata XXXXXXXXXXXX.

Alle Istanze in Sanatoria è allegata la planimetria catastale della p.la 470 graffata alla p.la 473, 471 e 493 sub 1, che presenta difformità interne rispetto allo stato dei luoghi. Infatti nella planimetria del piano primo non è rappresentata la zona soppalco corredata di camino, che giunge al locale 1 ed al guardaroba con bagno e disimpegno, e che è stata assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172613 del 06/05/1999 poiché viene fatta istanza di sanatoria per la realizzazione del soppalco interno di mq 48,45 circa. Inoltre il piano terra presenta una diversa distribuzione interna nell'ala verticale esposta ad ovest e nel locale 1 è stata ricavata la cucina, il locale 2 ed il ripostiglio.

Tali difformità sono sanabili presentando una C.I.L.A. in sanatoria sostenendo i costi di istruttoria pari ad € 251,24 più la sanzione per gli interventi realizzati abusivamente pari ad € 1.000,00 e le spese del tecnico per redigere la pratica che ammontano ad una somma di circa € 1.000,00.

Infine sarà necessario procedere ad una Variazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale sostenendo un costo pari a circa € 500.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 e 14

L'immobile risulta abbandonato e disabitato, ed è in mediocre stato di manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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

Dalla visura ipotecaria allegata, in capo alla società debitrice, datata 12/12/2016, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 11/11/2014 – Gen. XXXX Part. XXXXX

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 30/10/2014° favore della XXX XXX con sede in x e contro la società XXXXXXXXXXXX, sull'immobile sito in xx alla Via Andreassi n.30 ed identificato al C.F. al foglio 110 particelle 470, 471, 473 e 493 subalterno 1.

2) Iscrizione del 19/01/2015 – Gen. XXX Part. XXXX

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 30/10/2014 a favore della Banca Italease spa con sede in x e contro la società XXXXXXXXXXXX, sull'immobile sito in xx alla Via Andreassi n.30 ed identificato al C.F. al foglio 110 particelle 470, 471, 473 e 493 subalterno 1.

3) Trascrizione del 19/06/2015 – Gen. XXXXX Part. XXXX

Pignoramento immobiliare a favore della XXXX contro la la società XXXXXX, sull'immobile sito in xx alla Via Andreassi n.30 ed identificato al C.F. al foglio 110 particelle 470, 471, 473 e 493 subalterno 1.

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

Non è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie.

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 “E26” La Storta (Via della Torre di Spizzichino)*, 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 mediocre 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;
- terreno di circa mq. 30.000 annesso;
- piscina.

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 al pessimo stato di conservazione ed al totale stato di abbandono, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq.1.900,00.
- redditi annui €/mq.55,00.

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 3,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto per l'anno 2016, la quotazione media da assumere, per le scarse condizioni di manutenzione della villa, è un valore immobiliare pari a €/mq.1.900,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq.55,00.

LOTTO N.2:



Criterio di valutazione sintetico/comparativo							
Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.				348,49	
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.		€		1.900,00	
Tot. mq.	348,49	x	€/mq.	€	1.900,00	€	662.131,00 (A)
Criterio di valutazione analitico							
Totale superficie netta	(tab.)	mq.	435,04				
Reddito annuo presunto			€	55,00	435,04	€	23.927,20
Saggio di capitalizzazione applicato = 3%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =			€	23.927,20	0,03	€	797.573,33
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
	(A) + (B) / 2 =					€	729.852,17 (B)
A detrarre le spese per CILA e docfa						€	2.751,24
Prezzo di vendita decurtato del 15% 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.							
						€	617.623,10

VALORE LOTTO N.2 (arrotondato)= € 617.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 13

I beni pignorati sono di proprietà della quota di 1000/1000 della società XXXXXXXXXX.



CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (verbale di sopralluogo, visure catastali, planimetria catastale, elenco immobili, elaborato planimetrico, estratto mappa, geosit);
- ispezioni ipotecarie del 12/12/2016 in capo alla società XXXXXXXX;
- atto di compravendita del 2003;
- Concessioni Edilizie del 1999;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza