
TRIBUNALE DI ROMA



UFFICIO SUCCESSIONI - PROCEDIMENTO N.7972/2018

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Izzo Luigi



GIUDICE: Dott.ssa Massimiliana Battagliese

CURATORE EREDITA' GIACENTE: Avv. Andrea Cutellè

ESPERTO STIMATORE : Arch. Luigi Izzo



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	12

INCARICO

All'Udienza del 19/10/2018 il sottoscritto Dott. Arch. Luigi Izzo, con studio in via Cassia n.240, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Rieti con il n.3388, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione degli immobili di proprietà del *de cuius* ***** al fine di accertarne la consistenza, la titolarità, le provenienze ventennali, le formalità pregiudizievoli, la regolarità urbanistico edilizia, la corrispondenza catastale della quota di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento e del box siti in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, identificati al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, SUB 58, cat.A/2, di vani 4, e al Fg.771, P.lla 549, SUB 39, cat.C/6, di 15 mq.

OPERAZIONI SVOLTE DALLO SCRIVENTE

- In data **25/10/2018** lo scrivente arch. Luigi Izzo, ha richiesto telematicamente Visure Storiche degli immobili oggetto di valutazione e relative planimetrie catastali presenti;
- in data **16/03/2018**, lo scrivente ha preso visione dell'immobile sito in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, alla presenza del custode avv. Andrea Cutellè
- in data **12/11/2018**, lo scrivente ha richiesto telematicamente il fascicolo n.974/2001 relativo al progetto del fabbricato in oggetto; (All.11)
- in data **28/03/2019**, lo scrivente ha preso visione del progetto
- in data **01/04/2019**, lo scrivente ha ritirato copia del progetto.
- in data **03/04/2019**, lo scrivente ha richiesto telematicamente copia del Certificato di Agibilità, che non risulta essere presente in atti. (All.14)

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione sono costituiti dai seguenti immobili:

Lotto 2

Piena Proprietà di:

- **Appartamento**, sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, int.5, identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 58 di 4 vani;
- **Box**, sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, int.n.24, identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 39.

DESCRIZIONE

Lotto 2 - TOMMASO MASALA

Appartamento e Box siti in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42.

L'appartamento, posto al piano primo, distinto con l'int.5, è composto da un ingresso/soggiorno con balcone comunicante anche con angolo cottura e camera da letto, angolo cottura, piccolo disimpegno, una camera da letto, un bagno con piccolo balcone. (All.10)

Il box è sito nel piano S1, (livello box), cui si accede tramite rampa carrabile distinto con l'int.24, confinante su tre lati con la corsia di manovra e su un lato con il vano scala.

L'appartamento e il box fanno parte del centro residenziale denominato "Altamira", complesso residenziale immerso nel verde, sito in via Colonnello Tommaso Masala, 42 zona Muratella, costituito da sedici fabbricati distinti, negli elaborati progettuali con i numeri da "1" a "16", ripartiti in quattro lotti, distinti con le lettere "A", "B", "C", e "D", suddivisi:

lotto A: fabbricati 1,2,3,4;

lotto B: fabbricati 5,6,7,8;

lotto C: fabbricati 9,10,11,12;

lotto D: fabbricati 13,14,15,16.

Gli immobili oggetto della presente valutazione si trovano nel lotto D, comparto "Z9", fabbricato n.16.

Tutto il complesso si trova nella zona denominata "Muratella" area urbana (piano di zona B38) del Municipio Roma XI di Roma Capitale, facente parte

della zona urbanistica 15E Magliana, nella zona Z. XL Magliana Vecchia. È situata lungo la via della Magliana, in prossimità della omonima stazione della linea FL1, che collega l'aeroporto "Leonardo da Vinci" a Roma ed a Fara in Sabina/Orte/Poggio Mirteto.

E' una zona importante soprattutto per la posizione che occupa e per la questione mobilità. Si trova nel quadrante sud-ovest della città; è collegata, grazie alla linea metropolitana FL1, l'A91 (Roma - Fiumicino Aeroporto) ed il Grande Raccordo Anulare sia con l'aeroporto che con il resto della regione e con Roma. Il quartiere sarà in grado, in futuro, di ospitare gli uffici che attualmente si trovano nel centro di Roma, così da decentrarli. In quest'area è prevista la costruzione di due grattacieli: la torre per uffici facente parte del progetto Millennium di Richard Rogers (152 metri) e la Green Tower di Jean Marc Schivo. (All.01, 02,03)

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di valutazione sono costituiti dai seguenti immobili:

Lotto 2 - via COLONNELLO TOMMASO MASALA n.42

Piena Proprietà del de cuius [REDACTED] di:

- **Appartamento** sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, int.5, identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 58 di 4 vani
- **Box** sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, n.24, identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 39.

TITOLARITÀ

Lotto 2 - TOMMASO MASALA

Piena Proprietà di:

- **Appartamento** sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, int.5, identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 58, cat. A/2 di 4 vani
- **Box** sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, n.24, identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 39, cat. C/6.

Gli immobili sopraindicati risultano di esclusiva proprietà del sig.

proprietà 1/1.

CONFINI

L'**Appartamento** posto al Piano Primo, del Lotto D, Edificio 16, scala "A", distinto con il numero interno 5, è confinante con l'appartamento interno 6 scala "A", vano scala, con l'appartamento interno 4 scala "A", distacchi su due lati, salvo altri.

Il **Box auto**, sito al primo piano sottostrada, distinto con il numero 24, confina con spazio di manovra per tre lati e vano scale, salvo altri.
(All.05,07,10)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,96 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	1
Balconi (Sup.Esterne)	16,67 mq	16,67 mq	0,30	5,00 mq	2,70 m	1
Box	15,53 mq	17,22 mq	0,50	8,61 mq	2,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				72,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,61 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento, N.C.E.U.: Foglio 771, Particella 549, SUB 58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2003 al 25/11/2003	*****	Catasto Fabbricati
	*****	Fg. 771, Part. 549, Sub. 58, Zc.6 Cat. A2 - Cl.6 - Cons.4 vani - Rendita € 650,74 Piano 1, int.5, scala A, lotto D, edificio 16
Dal 25/11/2003 al 30/09/2003	*****	Catasto Fabbricati
	*****	Fg. 771, Part. 549, Sub. 58, Zc.6 Cat. A2 - Cl.6 - Cons. 4 vani - Rendita € 650,74 Piano 1, int.5, scala A, lotto D, edificio 16
Dal 01/10/2004 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati
	*****	Fg. 771, Part. 549, Sub. 58, Zc. 6 Cat. A2 - Cl.6 - Cons. 4 vani Sup. cat.: Totale 66mq, Tot. escluse aree scoperte 61 mq - Rendita € 650,74 Piano 1, int.5, scala A, lotto D, edificio 16
Dal 09/11/2015 al 25/10/2018	*****	Catasto Fabbricati
	*****	Fg. 771, Part. 549, Sub. 58, Zc. 6 Categoria A2 - Cl.6 - Cons. 4 vani Sup. catastale: Tot. 66mq, Tot. escluse aree scoperte 61 mq - Rendita € 650,74 Piano 1, int.5, scala A, lotto D, edificio 16

Box-auto, N.C.E.U.: Foglio 771, Particella 549, SUB 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2003 al 25/11/2003	***** Proprietà per 1000/1000 fino al 25/11/03	Catasto Fabbricati Fg. 771, Part. 549, Sub. 39 , Zc. 6 Categoria C6 - Cl.13 - Cons. 15mq Rendita € 70,50 Piano S1, int.24, lotto D, edificio 16
Dal 25/11/2003 al 30/09/2003	***** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 771, Part. 549, Sub. 39 , Zc. 6 Categoria C6 - Cl.13 - Cons. 15mq Rendita € 70,50 Piano S1, int.24, lotto D, edificio 16
Dal 01/10/2004 al 09/11/2015	***** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 771, Part. 549, Sub. 39 , Zc. 6 Categoria C6 - Cl.13 - Cons. 15mq Rendita € 70,50 Piano S1, int.24, lotto D, edificio 16
Dal 09/11/2015 al 25/10/2018	***** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 771, Part. 549, Sub. 39 , Zc. 6 Categoria C6 - Cl.13 - Cons. 15mq Rendita € 70,50 Piano S1, int.24, lotto D, edificio 16

Dall'esame della visura storica catastale risulta continuità nelle registrazioni.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part	Sub	Zona Cens	Cat	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
771	549	58	6	A/2	6	4 vani	Totale: 66 mq. Tot. escluse aree scoperte: 61 mq	€ 650,74	Piano 1
771	549	39	6	C/6	13	15 mq	Totale: 17 mq	€ 70,50	Piano S1

Corrispondenza catastale

Lo scrivente riscontra che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali reperite nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (All.05, All.07).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, sito al primo piano della scala A, distinto con l'int.5. si compone di un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno, due balconi.

All'interno, l'immobile è rifinito con pavimenti in parquet e ceramica; le pareti sono tinteggiate con tinta lavabile; il bagno è completo di tutti i servizi e rivestito con maioliche sulle pareti.

È presente impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, non sono presenti valvole termostatiche per la contabilizzazione del calore. Sul balcone Ba2, all'interno di un armadio è presente la caldaia e il motore dell'impianto di condizionamento.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in pvc con serrande in plastica.

L'immobile ha l'affaccio principale su una strada interna del complesso residenziale "Altamira".

Il box auto al piano S1 è costituito da un unico vano con accesso tramite porta basculante.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare posta al piano primo della scala A, dell'immobile sito nel complesso "Altamira" in via Tommaso Masala n. 42, e l'unità immobiliare posta al piano S1 di detto fabbricato, e precisamente nel lotto D, fabbricato 16 presentano androne, scale e ascensore come parti condominiali in comune.

Non c'è servizio di portineria all'interno dell'edificio, ma esiste un servizio di custodia h24 all'ingresso dell'intero complesso residenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, sito al primo piano di una palazzina, in parte rivestita in cortina, con copertura con lastrico solare, infissi esterni in pvc e avvolgibili in plastica, ha esposizione prevalente a Nord.

L'unità abitativa è distinta con l'int.5, si compone di un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno, due balconi.

All'interno è rifinito con pavimenti in ceramica (ingresso/soggiorno, cucina, bagno), parquet (camera da letto e disimpegno); il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite con maioliche, le pareti dei rimanenti ambienti sono tinteggiate con tinta lavabile.

Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari (lavandino, wc, bidet, vasca)

Gli infissi interni sono in legno. E' presente riscaldamento autonomo con caldaia e impianto di condizionamento con unità esterna e due unità interne. L'immobile ha un affaccio, dal balcone comunicante con angolo cottura, soggiorno e camera da letto, verso Nord, su una delle strade interne del complesso residenziale.

Il secondo balcone, di servizio, cui si accede dal bagno, affaccia verso Est, comunque all'interno del complesso residenziale.

L'immobile è in buono stato manutentivo. (All.10,16)

Il box auto sito al piano S1 si compone di un unico ambiente confinante su tra lati su spazio di manovra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati senza titolo dalla sig.ra [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2003 al 25/11/2003	***** Proprietà per 1000/1000 fino al 25/11/03	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2003 al 25/10/2018	***** Proprietario per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc N°
		Notaio M. Papi	02/12/2003	100421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/07/2018, sono risultate le seguenti formalità in riferimento al bene individuato al **Fg. 771, P.lla 549, Sub 58**

Elenco Roma 1

1. TRASCRIZIONE del 29/12/1987

Registro Particolare 68291 Registro Generale 114843

ATTO PER CAUSA DI MORTE - SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2003

Registro Particolare 69197 Registro Generale 106211

Pubblico ufficiale PAPI MARCO Repertorio 100421/24397 del 25/11/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. Rettifica TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2005

Registro Particolare 2938 Registro Generale 4032

Pubblico ufficiale ARCANGELI CESARE Repertorio 32842 DEL 15/12/2004

ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

4. ANNOTAZIONE DEL 01/12/2006

Registro Particolare 27333 Registro Generale 162053

Pubblico ufficiale ARCANGELI CESARE Repertorio 31759 del 22/11/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n.14497 del 2001

5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2007

Registro Particolare 8869 Registro Generale 42254

Pubblico ufficiale **GERIT SPA** - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 160611 del 15/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

6. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2010

Registro Particolare 9062 Registro Generale 37516

Pubblico ufficiale **Equitalia Gerit S.p.A.**

Repertorio 109082/97 del 19/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 14268 del 31/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 14/11/2014

Registro Particolare 16916 Registro Generale 122228

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI BRESCIA**

Repertorio 9161 del 22/05/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. ISCRIZIONE del 17/11/2014

Registro Particolare 17016 Registro Generale 122625

Pubblico ufficiale **EQUITALIA SUD S.P.A.**

Repertorio 3025/9714 del 10/11/2014

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE del 04/04/2016

Registro Particolare 5626 Registro Generale 34562

Pubblico ufficiale **EQUITALIA SUD S.P.A.**

Repertorio 5747/9716 del 31/03/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente, l'immobile ricade nella "Città da ristrutturare" nello specifico in "Progetti strutturanti".

I Progetti strutturanti sono relativi: a parti di città fortemente caratterizzate da insiemi di elementi e tracciati archeologici, storici e naturali; ad ambiti di trasformazione strategici rispetto al futuro assetto della città; a luoghi centrali dotati di forte identità locale. Per tali parti di città, ambiti e luoghi, il PRG prevede, alle varie scale, interventi di riqualificazione e di trasformazione definiti con le procedure del Programma integrato o del Progetto urbano, di cui agli articoli 14 e 15, ovvero affidati a progetti di intervento per la

qualificazione degli spazi pubblici e la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Alle Centralità a pianificazione definita appartengono:

Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG. (All.13)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero complesso edilizio, di cui quanto oggetto della presente relazione è parte, è stato regolarmente realizzato a seguito della concessione n.974/C, rilasciata dal Comune di Roma in data 17/10/2001 e della concessione di completamento n.1233/C, rilasciata sempre dal Comune di Roma, in data 23/10/2002.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente ha fatto richiesta del progetto n. 974/2001 presso gli uffici competenti del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma in data 12.11.2018 (Prot.185261/2018), e ha ritirato il progetto in data 28/03/2019. (All.12)

Lo scrivente a seguito della richiesta presso l'Archivio online delle Certificazioni di Abitabilità/Agibilità ha riscontrato la mancanza di tale certificazione per gli immobili in oggetto. (All.14)

A seguito del ritiro della copia del progetto, lo scrivente ha constatato la conformità dello stato dei luoghi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto della presente perizia di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort,
- consistenza, regolarità geometrica della forma,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,

- dati metrici

ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Lotto 2 - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA, 42

Piena Proprietà di:

- **Appartamento** sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, int.5, Identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 58 di 4 vani
- **Box** sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, n.24, identificato al N.C.E.U. al Fg.771, P.lla 549, Sub 39

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento + Box	72,61 mq	2.450,00 €/mq	€ 175.444,50	100,00	€ 175.444,50
Valore di stima:					€ 175.444,50

Valore di stima, ragguagliato a corpo e non a misura, è pari a € 175.444,50. (all.15)

Valore finale di stima: € 175.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 23/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Izzo Luigi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

All.01	Inquadramento nel territorio
All.02	Ortofoto
All.03	Estratto di Mappa
All.04	Visura Storica Catastale Fg. 771, P.lla 549, Sub 58
All.05	Planimetria Catastale Fg. 771, P.lla 549, Sub 58
All.06	Visura Storica Catastale Fg. 771, P.lla 549, Sub 39
All.07	Planimetria Catastale Fg. 771, P.lla 549, Sub 39
All.08	Atto di Provenienza
All.09	Ispezioni Ipotecarie
All.10	Planimetria di Rilievo
All.11	Accesso informale ai documenti amministrativi - richiesta progetto
All.12	Copia Progetto
All.13	Stralcio N.P.R.G. comune di Roma
All.14	Richiesta Agibilità
All.15	Quotazioni OMI - geopoi
All.16	Documentazione Fotografica