

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRATA CON AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DEL 22.04.2024.

Esecuzione Immobiliare n. 787/2018

G.E. dott.ssa Miriam Iappelli

Sopralluogo del 08.01.2019 e successivo sopralluogo del 22.04.2024

(vedi allegato 15 Verbale di accesso del 08.01.2019 e successivo del 22.04.2024)

Immobile oggetto di pignoramento:	unità immobiliare costituita da:
	<p style="text-align: center;"><u>Appartamento + box auto,</u> (proprietà 1/2 dell'esecutato* e 1/2 del fratello) Roma, via Montefiorino n.11(e n.9 il box): appartamento: piano 1, int.6, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.6; box: piano S1, int.12, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.28.</p>

Roma, 15.03.2019 e poi Roma, 24.04.2024

- proprietà 1/6 per successione per morte della madre, deceduta nel *** e 2/6 per successione per morte del padre, deceduto nel *** L'esecutato è sposato dal 2008 in regime di separazione dei beni (vedi all).



C.T.U. arch. Riccardo Alessandroni

Via Urbano II, n.62, 00167, Roma – tel e fax 0693373621 – cell 3922220882

Pec: r.alessandroni@pec.archrm.it mail: r.alessandroni@archiworld.it

Cod. Fisc. LSSCR69H30H501I Partita Iva: 07424131006

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto arch. Riccardo Alessandroni, nato a Roma il 30.06.1969, cod. fisc. LSSRCR69H30H501I, con studio in via Urbano II 62, 00167, Roma, e residenza in via Egidio Albornoz n.7, 00165, Roma – tel e fax 0693373621 e cell 3922220882 – P.I. 07424131006, iscritto all'ordine degli Architetti di Roma e Provincia con n.11931,

in data **29.10.2018** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per 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 accatastato, 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;*
- 5) *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;*
- 6) *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;*
- 7) *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;*
- 8) *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;*
- 9) *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 è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);*
- *depositi una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile);*
- *allegghi 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;*
- *segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;*

(In caso di incarico conferito prima di delega al Notaio)

In data _____ il Notaio delegato comunicava di volersi avvalere dell'opera del consulente fissando il termine di giorni _____ per il deposito della relazione.

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)

Immobile oggetto di pignoramento:	unità immobiliari costituite da: <u>Appartamento + box auto,</u> (proprietà 1/2 dell'esecutato) Roma, via Montefiorino n.11 (e n.9): appartamento: piano 1, int.6, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.6; box: piano S1, int.12, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.28.
-----------------------------------	--

Tutti e due i beni si trovano in:

Comune:	Roma
Località:	Labaro – Prima Porta
Via (con indicazione del numero civico):	via Montefiorino 11 app. e 9 box (00188)
Piano:	Piano 1 (appartamento), piano S1 (box)
Interno:	6 (appartamento), 12 (box)

L'appartamento è così composto *(descrizione sommaria dell'immobile, eventualmente piano per piano):*

1	ingresso
2	soggiorno
3	camera
4	cucina
5	bagno
6	un balcone su cui affacciano tutti gli ambienti
box	box al piano S1, denominato 12

il solo **appartamento** - per una **superficie commerciale di mq. 67,7** così calcolati:

Destinazione	mq.	pari a	mq.
abitazione	64,4	1	64,4
balcone	9,9	1/3	3,3
Totale			67,7

Il box auto numero 12, al piano S1, ha una **superficie di mq 15,5 (13 netti) pari a commerciali “equivalenti” (valutati al 33%) 5;**

Pertanto: superficie commerciale di Appartamento + box auto, = mq (67,7 + 5) = 72,7

Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)

(vedi allegati – Documentazione fotografica e Piante dello stato di fatto, da misure rilevate durante il sopralluogo dallo scrivente)

A) Consistenza netta e stato d'uso
(superfici ricavate da misurazioni dirette e pianta catastale)

Destinazione d'uso	piano	Superficie netta	altezza	stato d'uso
ingresso	1	7,2	3,00	discreto
soggiorno	1	18,5	3,00	discreto
camera	1	16,5	3,00	discreto
cucina	1	7,4	3,00	discreto
bagno	1	5	3,00	discreto
un balcone	1	9,9	3,00	discreto
Totale (balcone escluso)		54,6		

B) Caratteristiche tipologiche

Infissi	Portoncino d'ingresso	serratura multipla e riv. in legno
	Porte interne	in legno
	Finestre	pvc doppio vetro, con avvolgibili
Pavimenti		graniglia
Pavim. e rivestim.	cucina	graniglia, ceramica
	bagni	ceramica
Finiture pareti		intonaco liscio tinteggiato
Finiture soffitti		intonaco liscio tinteggiato
Impianti		elettrico sottotraccia
		idrico sanitario con acqua calda e fredda (boiler elettrico)
		riscaldamento centralizzato con contabilizzatori

C) Notizie varie

Trattasi di una palazzina planimetricamente poligona inserita all'interno di un lotto di pertinenza, tra altre palazzine simili, prospiciente su più lati la via Montefiorino che in quel punto si articola in più rami con medesima denominazione. L'esterno della costruzione, con copertura piana, presenta un rivestimento in cortina di mattoni, con marcapiani intonacati. La palazzina presenta sei piani fuori terra. L'entrata dell'edificio porta ad un androne condominiale da cui salgono corpo scala e ascensore a servizio degli appartamenti. Al piano S1 è il box.

Al piano primo è l'appartamento in esame, denominato int.6. L'appartamento ha affacci su un unico lato, tuttavia è garantito un buon livello di illuminazione naturale degli ambienti.

Le condizioni interne sono discrete, le finiture sono di medio livello.

L'immobile è in zona prevalentemente residenziale, è vicino ai principali servizi del quartiere, alla fermata del treno urbano (RMVT) "La Celsa", alla via Flaminia e al Viadotto Giubileo del 2000.

Il quartiere è medio popolare.

Aggiornamento:

A seguito del sopralluogo del 22.04.2024 i beni risultano sostanzialmente invariati nella consistenza (è stato eseguito anche un secondo rilievo completo), e nello stato manutentivo (risultano solo piccoli segni di maggiore vetustà, essendo trascorsi oltre 5 anni dal precedente sopralluogo). Il mobilio è stato in parte rimosso; al momento del più recente sopralluogo non risultava attaccata la corrente elettrica. Lo scrivente Esperto ha redatto nuova documentazione fotografica dello stato dei luoghi, in allegato.

D) Confini

L'appartamento: piano 1, int.6, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.6; confina con:	vano scale condominiale, appartamento int. 5 e appartamento int.7, via Montefiorino, salvo altri
---	--

box: piano S1, numero 12, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.28, confina con:	box numero 11, box numero 13, area di manovra, salvo altri
--	--

E) Dati catastali

L'Appartamento, Roma, via Montefiorino n.11, piano 1, int.6	<i>(vedi allegati – visura catastale storica, planimetria catastale e stralcio di mappa catastale)</i>
1. NCEU UTE di Roma	Roma
2. Partita di provenienza	183206
3. Foglio	122
4. Particella	1112
5. Subalterno	6
6. Ubicazione	via Montefiorino n.11, piano 1, int.6
7. Zona censuaria	6
8. Microzona	-
9. Categoria	A/2
10. Classe	4
11. Consistenza	3,5 vani (sup. cat. totale 65 mq, totale escluse aree scoperte 61 mq)
12. Rendita	Euro 415,75
13. Note	Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.
14. Intestazione	***

Il box, Roma, via Montefiorino n.9, piano S1, int.12	<i>(vedi allegati – visura catastale storica, planimetria catastale e stralcio di mappa catastale)</i>
1.NCEU UTE di Roma	Roma
2. Partita di provenienza	226448
3. Foglio	122
4.Particella	1112
5.Subalterno	28
6.Ubicazione	via Montefiorino n.9
7.Zona censuaria	6
8.Microzona	-
9.Categoria	C/6
10.Classe	11

11.Consistenza	10 mq (sup. cat. 12 mq)
12.Rendita	Euro 34,60
13.Note	Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.
14.Intestazione	***

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto (<i>pianta</i>)	NO
- Certificato di destinazione urbanistica (<i>di data non anteriore a tre mesi dal deposito dell'istanza di vendita</i>)	NO
- Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:	
a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;	NO
b) iscrizioni;	NO
c) trascrizioni.	NO
- Relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale	SI

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.	SI	
--	----	--

(vedi allegato, ispezioni ipotecarie per soggetto e immobile, atti di provenienza da copia notarile e relazione notarile)

A) Elenco delle Iscrizioni Ipotecarie gravanti sull'immobile: Appartamento + box <i>(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)</i>
--

1	tipo:	Appartamento + box: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (pubblico ufficiale Tribunale rep. 53767/2014 del 28.08.2014)
	iscritta in data:	06/10/2015
	al numero:	Reg. part. 16883 reg. gen. 102013
	a favore di:	***

B) Elenco delle Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

01.	iscritta in data:	15/05/2018
	su istanza di:	***
	al numero d'ordine:	Appartamento + box: pignoramento , reg. part. 38841, reg. gen. 54821 (pubblico ufficiale Tribunale, rep. 16019/2018 del 26.04.2018)

C) *Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali:*

D) Elenco ulteriori trascrizioni (descrizione nel ventennio dei titoli di provenienza)

(vedi anche Certificato Notarile)

Appartamento + box: **successione**, trascrizione a favore del 29.08.2008, reg. part. 69070 e reg. gen. 112898, pubblico ufficiale ufficio del registro rep. 33/18369 del 31.08.2001 atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

Appartamento + box: **successione**, trascrizione a favore del 25.02.2014, reg. part. 14154 e reg. gen. 21644, pubblico ufficiale ufficio del registro rep. 6681/9990 del 22.10.2013 atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

Appartamento: **compravendita**, formalità n. 29772/52536 del 29.07.1996, atto di compravendita con cui *** acquistano l'immobile, rogito notaio Massimo Manara di Roma, del 26.07.1996, rep. 12385/62919.

Box: **compravendita**, formalità n. 38580/64158 del 19.07.1988, atto di compravendita con cui ***** e ***** acquistano l'immobile, rogito notaio Riccardo Clemente di Roma, del 30.06.1988, rep. 19010.

3° QUESITO

(Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. 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)

Dare atto dell'eventuale accatastamento ovvero delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, e della eventuale correzione o redazione della planimetria

Appartamento: tra la planimetria catastale in atti assunta prima dell'inizio delle operazioni peritali (vedi allegato) e lo stato dei luoghi, così come rilevato dallo scrivente perito in sede di sopralluogo (vedi allegato), esiste conformità sia rispetto alla sagoma esterna, che alla superficie e al volume dell'immobile. Vi sono due difformità: una esterna e una interna. La difformità esterna consiste nella rappresentazione della porta finestra della cucina: nella realtà trattasi di una singola anta di dimensioni contenute, nel catastale viene rappresentata di dimensione doppia, come per la camera e il soggiorno. La difformità interna consiste nella posizione della porta di accesso dall'ingresso alla

camera: nella realtà si trova in posizione più centrale rispetto a come rappresentata nel catastale. Per la disamina urbanistica di tali difformità si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica. Non incidendo le stesse sulla consistenza e sulla sostanziale conformità, lo scrivente CTU non ha ritenuto di dover procedere ad un aggiornamento di planimetria catastale. Lo stato dei luoghi attuale è riportato nell'allegata "pianta stato di fatto da rilievo", redatta dallo scrivente perito (*vedi allegato*).

Il box è redatto in planimetria catastale – come spesso avviene - in modo piuttosto semplificato da un punto di vista grafico. Non sono pertanto rappresentati alcuni elementi murari in sporgenza rispetto al filo murario quali pilastri o tracantoni. La loro mancata rappresentazione non inficia tuttavia la consistenza dell'unità immobiliare. La planimetria catastale pertanto, ai fini della presente perizia, è da considerarsi conforme allo stato di fatto.

Anche per il box lo stato dei luoghi attuale è riportato nelle allegate "piante stato di fatto da rilievo", redatta dallo scrivente perito (*vedi allegato*).

4° QUESITO

(Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

In base al Nuovo P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Roma n.18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio in data 14 marzo 2008, l'immobile ricade nella "Città da Ristrutturare – Programmi integrati - Tessuti prevalentemente residenziali – XX3 "La Giustiniana" (*vedi allegato 12 - Individuazione nel P.R.G. di Roma e tessuto di appartenenza*).

Nel dettaglio:

Capo 4° Città da ristrutturare

Art.51. Norme generali

1. *Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.*
2. *Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:*
 - a) *l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;*
 - b) *il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;*
 - c) *la caratterizzazione degli spazi pubblici;*
 - d) *la qualificazione dell'edilizia*
3. *Le componenti della Città da ristrutturare sono:*
 - a) *Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;*
 - b) *Ambiti per i Programmi di recupero urbano;*
 - c) *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.*

Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. *Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.*
2. *I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:*
 - a) *Tessuti prevalentemente residenziali;*
 - b) *Tessuti prevalentemente per attività*

3. *Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.*
4. *Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:*
 - a) *non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL*
5. *Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.*
6. *Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:*
 - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m; - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.
7. *Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:*
 - a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.
8. *Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.*
9. *Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:*
 - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 50% SF; - IP = 25% SF; - DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; - DS = m. 5.
10. *Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.*
11. *Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:*
 - a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20 b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art.53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi

pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*)

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a

disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2°; le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

5° QUESITO

(Indichi il C.T.U. 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)

Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

Appartamento: dall'analisi dell'Atto di compravendita, atto a rogito del notaio Massimo Manara di Roma, redatto in data 26.07.1996, rep. 62919 e racc. 12385, con cui ***

*** acquistano l'appartamento in perizia, si evince quanto segue: “... che la porzione immobiliare in oggetto è stata edificata, unitamente al fabbricato di cui è parte, giusta licenza edilizia n.2047 (protocollo n. 18654/1962) rilasciata dal Comune di Roma in data 12 dicembre 1962 ...”.

Pertanto lo scrivente ha richiesto visura e copia di detta licenza, del progetto originario e dell'eventuale certificato di abitabilità presso l'Archivio progetti di Roma. In contemporanea, onde porre rimedio alla tempistica ormai superiore ai quattro mesi che necessita all'Archivio progetti per il rilascio di tali documentazioni, lo scrivente ha richiesto le medesime copie anche all'amministratore del condominio dello stabile di via Montefiorino n.11. E' stato pertanto possibile estrarre copie di:

- **Abitabilità n.1651 del 1965**, (vedi allegato 11) a *** per villino autorizzato con progetto 18654/62 e 9108/64”;

Il progetto originario non era nella disponibilità dell'amministratore e non è risultato disponibile presso l'Archivio progetti. Successivamente, reiterata la domanda al momento dell'aggiornamento della presente perizia, è risultato disponibile. La richiesta, regolarmente protocollata sul sistema SIPRE, è in attesa di risultanze. Le stesse verranno fornite in eventuale ulteriore allegato alla presente.

In ogni caso le descrizioni contenute nell'abitabilità parrebbero confermare la legittimità dei beni, vengono infatti citati al “piano sott. 15 box e al piano 1 3 appartamenti”.

Ad esperienza dello scrivente, dalla disamina visiva dello stabile, non emergono elementi “sospetti” riguardo possibili difformità, in particolare per il piano 1 in cui è posto l'appartamento.

Resta il problema delle difformità interne dello stato di fatto rispetto al catastale, così come già descritte nel relativo quesito, quindi le dimensioni della porta finestra in cucina e la posizione della porta interna della camera. Sono date due ipotesi:

- la porta finestra esterna della cucina è rappresentata più grande del reale per mero errore grafico nel catastale, e in quel caso basterebbe operare una rettifica catastale per *errore grafico*;
- la porta finestra esterna della cucina è rappresentata più grande del reale perché così era prevista ma poi è stata realizzata più piccola, in questo caso lo stato di fatto andrebbe sanato con una SCIA a sanatoria, con pagamento di una sanzione pari al triplo del costo di costruzione secondo i prezzi ufficiali; da cui deriva un costo della sanzione ipotizzabile in € 2.500 circa, cui aggiungere i costi dei diritti di segreteria e del tecnico per circa € 4.500 complessivi.

La posizione della porta interna della camera segue lo stesso ragionamento e, nella peggiore delle ipotesi può essere sanata all'interno della suddetta SCIA. Ai fini della presente perizia, in assenza di

ulteriori documenti probanti, cautelativamente, possono essere calcolate spese complessive per euro 4.500 per SCIA a sanatoria di opere esterne ed interne. Ti tale deprezzamento si terrà conto nella stima.

L'appartamento + box auto, Roma, via Montefiorino n.11 (e n.9) sono urbanisticamente legittimati da Certificato di abitabilità n.1651 del 1965. Le piccole difformità possono essere sanate con idoneo titolo edilizio.

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)

L'appartamento non è urbanisticamente divisibile in due.

La vendita dell'appartamento e del box in lotti separati sarebbe ipotizzabile in virtù di un incremento di valore tale da giustificare l'operazione. Pertanto, ai fini della presente perizia, non è opportuno immaginare una vendita del box indipendente rispetto all'appartamento.

Pertanto si suggerisce la vendita dei beni (appartamento + box) in UNICO LOTTO.

7° QUESITO

(Indichi il C.T.U. 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)

Allo stato attuale (aggiornamento) risulta libero.

8° QUESITO

(Indichi il C.T.U. 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)

Va segnalato che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale, tavole A, B, C e D (vedi allegato).

In particolare l'immobile rientra in:

– Sistemi ad ambiti del paesaggio insediativo - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”, “Ambiti di recupero e Valorizzazione paesistica”, “Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti”;

– Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “aree urbanizzate del PTPR...”, “lett. c) e d) beni d'insieme; vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”, “lettera c) beni d'insieme vaste località per zone di interesse archeologico”, “corsi delle acque pubbliche”, “aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto”;

– Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 – “Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali”, “Beni lineari”, “Tessuto urbano”;

– Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti – art. 23 co. 1 – art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - “Aree urbanizzate” e “Osservazioni preliminari proposte dai comuni”.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Non sono presenti altri vincoli indicati nel quesito.

9° QUESITO

(Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

VALORE DI STIMA AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PRIMA PERIZIA MARZO 2019:

L'immobile è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”

Consistenza e Valore commerciale

Roma, via Montefiorino n.11 (e n.9):

appartamento: piano 1, int.6 + **box:** piano S1, int.12

superfici esterne lorde (SEL – Codice delle Valutazioni Immobiliari)

(superfici ricavate da misurazioni dirette e pianta catastale)

caratteristica	acronimo	Sup. misurata (mq)	indice	Sup. commerciale (mq)
Superficie principale	S1	64,4	1	64,4
Superficie balconi	SUB	9,9	0,33	3,3
Superficie box	BOX	15,5	0,33	5
Tot. Sup. Commerciale				72,7

appartamento + box				
--------------------	--	--	--	--

VALORE DELL'IMMOBILE

A) **Valori O.M.I.** – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2018 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)

Codice di zona: E27

Microzona: 141

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2450	L	7	10,3	L
Box	NORMALE	850	1250	L	4,3	6,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

B) **Comparables** del 12.03.2019 - **Appartamenti**

n.	Prezzo (€)	mq.	€/mq	Offerta immobiliare
01	185.000	65	2.846	Via Montefiorino, la Frimm "Immagini di Casa" propone la vendita di un delizioso bilocale posto al terzo piano di una palazzina dotata di ascensore. L' appartamento ha una metratura commerciale di circa 65 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, bagno dotato di finestra, balcone. Completa la proprietà un box auto. (Fonte:www.immobiliare.it/70079484-Vendita-Bilocale-via-Montefiorino-Roma.html)
02	145.000	63	2.301	Lo stabile e' in cortina e molto curato anche al suo interno ed abitato inoltre tutti gli appartamenti hanno il riscaldamento centralizzato (...) Imo ingresso ha l' angolo cottura, il salone ed 1 servizio ed un balcone con affaccio aperto, il secondo ingresso ha la camera molto spaziosa (con predisposizione e impianto per secondo angolo cottura a muro) un servizio ed un balcone (...) (Fonte:https://roma.bakeca.it/dettaglio/vendita-case/appartamento-di-63-msup2-con-2-locali-in-vendita-a-roma-fb8x178716690)

03	128.000	60	2.133	Via Montefiorino a 100 metri dalle fermate del trenino La Celsa e Prima Porta, proponiamo appartamento al secondo piano, in palazzina in ottimo stato, di mq 60 composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, camera matrimoniale, doppi servizi. (Fonte:www.immobiliare.it/71553560-Vendita-Bilocale-via-Montefiorino-Roma.html)
----	---------	----	-------	---

Valutate le Caratteristiche comparate, quali: Ubicazione, Appeal architettonico, Piano, Stato manutentivo, Dimensioni, Altro, Trattativa commerciale; *considerato* l'aggiustamento del Valore commerciale; *operata* la media dei valori commerciali, si ricava il seguente valore commerciale dell'immobile:

Valore unitario di mercato €/mq	Mq commerciali	Valore di mercato dell'immobile (appartamento + box)
2.100	72,7	152.670

In conclusione, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un unico lotto, formato da n.2 unità immobiliari, e precisamente: Roma, via Montefiorino n.11 (e n.9 il box):
appartamento: piano 1, int.6, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.6
box: piano S1, numero 12, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.28
 è in cifra tonda, pari a: € **152.000,00**

VALORE DI STIMA A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DEL 22.04.2024.

Stima:

L'aggiornamento di stima ha previsto la revisione dei valori OMI aggiornati, come di seguito:

VALORE DELL'IMMOBILE

C) Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 – Semestre 2 Provincia: Roma Comune: Roma Fascia/zona: Suburbana/LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI) Codice di zona: E27 Microzona: 141 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)

		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2250	L	7,5	11	L
Box	NORMALE	800	1150	L	4,5	6,3	L

- *Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA*
- *Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo*

Dallo studio del mercato immobiliare attuale si ricava che il numero delle compravendite è in leggero calo, che la media dei valori O.M.I. per le abitazioni, rispetto alla precedente valutazione di marzo 2019, è calata del 9% circa, mentre i valori degli affitti sono saliti di circa il 7%.

Alla luce di tale aggiornamento lo scrivente ha deciso di applicare al precedente valore un decremento, a fini cautelativi, del 5%.

Pertanto il valore di stima:

In conclusione, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un unico lotto, formato da n.2 unità immobiliari, e precisamente:

appartamento: piano 1, int.6, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.6

box: piano S1, numero 12, catastalmente foglio 122, part.1112, sub.28

tenuto conto sia del costo delle eventuali regolarizzazioni sopra indicate che del decremento di valore di mercato, sopra indicato,

è in cifra tonda, pari a: **€ 140.000,00**

FORMAZIONE DEL **LOTTO** (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Lotto n.01
<i>Appartamento:</i> Roma, via Montefiorino n.11, composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone per una superficie lorda commerciale di mq 67,7 (il solo appartamento, senza balcone, mq 64,4), e confinante con: vano scale condominiale, appartamento int. 5 e appartamento int.7, via Montefiorino, salvo altri; censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune censuario di Roma, Catasto Fabbricati, al foglio 122, part. 1112, sub 6, Z.c. 6, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3,5 vani (sup. cat. 65 mq, totale escluso aree scoperte 61 mq), R.C. Euro 415,75, attualmente occupato dal fratello dell'esecutato, comproprietario per ½.

Relazione di consulenza tecnica – Tribunale Civile di Roma – Sezione IV
Esecuzione Immobiliare n.787/2018 – G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli - C.T.U. arch. Riccardo Alessandroni – Pagina 18

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Box auto: Roma, via Montefiorino n.9, piano S1, numero 12, composto da un unico vano, per una superficie lorda commerciale di mq 15,5, e confinante con: box numero 11, box numero 13, area di manovra, salvo altri; censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune censuario di Roma, Catasto Fabbricati, al foglio 122, part. 1112, sub 28, Z.c. 6, cat. C/6, Classe 11, consistenza 10 mq (sup. cat. 12 mq), R.C. Euro 34,60, attualmente occupato dal fratello dell'esecutato, comproprietario per 1/2.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO	€ 140.000,00
(BENE 1 APPARTAMENTO + BENE 2 BOX)	

Roma 15.03.2019 e poi 24.04.2024 Il Consulente Tecnico Arch. Riccardo Alessandroni



ALLEGATI:

Aggiornamento aprile 2024:

In allegato sono state inserite documentazioni catastali aggiornate, in particolare:

- visura storica catastale appartamento
- visura storica catastale box
- planimetria catastale appartamento
- ispezione ipotecaria per immobile

Non risultano variazioni di sorta.

E' stata anche aggiornata la documentazione fotografica dello stato dei luoghi al 22.04.2024

Altri allegati:

- Estratto di mappa catastale per individuazione particella e fabbricato;
- Ispezione ipotecaria per immobile del box;
- Rilievo dello stato di fatto dell'appartamento;

Relazione di consulenza tecnica – Tribunale Civile di Roma – Sezione IV
Esecuzione Immobiliare n.787/2018 – G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli - C.T.U. arch. Riccardo Alessandroni Pagina 19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rilievo dello stato di fatto box;
Atto di provenienza dell'appartamento;
Atto di provenienza del box;
Abitabilità;
Localizzazione nelle tavole del PRG;
Localizzazione nelle tavole del PTPR;
Estratto di matrimonio dell'esecutato;
Regolamento di condominio
APE inviata



Roma 15.03.2019 e poi 24.04.2024
Il Consulente Tecnico Arch. Riccardo Alessandroni

