

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 513/2020

Giudice: dott. Fernando Scolaro

Custode Giudiziario: avv. C. Fusco

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativo al bene immobile sito nel comune di Roma alla Via Aldibona n. 9 ed
identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1003 p.lla 287 sub 508 (cat. A/2).

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Carozza

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

INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	27
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	27
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	31
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	32
CONCLUSIONI	33



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

*Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 29/05/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 24/06/2020 ai nn. 59939/41170 a favore della sig.ra XXXX XXXX e contro il sig. XXXX XXXX, a firma dell'avv. XXX XXXXX, è "... Diritto di piena proprietà **sulla quota di ½ dell'immobile ad uso civile abitazione sito in Comune di Roma, Via Albidona n.9, piano terra, interno 1, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1003 p.lla 287 sub 508, cat. A/2, vani 5,5, ...**";*

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà della quota di ½** del sig. XXX XXXXX, relativamente al bene immobile sito nel Comune di Roma, alla Via Albidona n. 9, distinto in C.F. al **foglio 1003 p.lla 287 sub 508 cat. A/2 interno 1 piano T.**

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 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia ed Ufficio Archivio del Comune di Roma, che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco, nel giorno 08/06/2022, congiuntamente al custode giudiziario avv. Cristina Fusco, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato del bene pignorato nonché la definizione dei confini.

QUESITI dell'INCARICO PERITALE

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 513/2020 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 della quota di ½ del sig. XXXX XXXXX del bene sito in Roma alla

Via Albidona n.9 e precisamente:

- **Appartamento** al piano terra con annesso giardino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1003 p.lla 287 sub 508 cat. A/2 interno 1 piano T.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il cespite, fa parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Roma alla Via Albidona n. 9 ed inserito nella Zona di Roma- Morena.

Morena è la zona urbanistica 10L del Municipio Roma VII di Roma Capitale. Si estende sulla zona Z. XIX Casal Morena. Morena appartiene alla Diocesi suburbicaria di Frascati.

È situata all'estrema periferia sud-est della capitale, esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo della via Anagnina, vicino al Comune di Ciampino, tra la Via Appia e la via Tuscolana.

La zona urbanistica confina a nord-est con la zona urbanistica 10I Barcaccia, a est con il comune di Frascati, a sud-est con il comune di Grottaferrata, a sud-ovest con il comune di Ciampino e a nord-ovest con le zone urbanistiche 10H Gregna e 10G Romanina.

La zona prende il nome dalla Torre Morena, costruita nel XIV secolo utilizzando tufo giallo e peperino. La torre probabilmente è un nome prediale dal console romano Aulo Terenzio Varrone Murena, che fu proprietario del terreno. I ritrovamenti archeologici sembrano dimostrare che la nostra zona ha iniziato ad essere popolata intorno al VII secolo a.C. Si tratta di semplici fattorie o case coloniche di famiglie di contadini che coltivavano i campi. Nei secoli seguenti Roma diventò una città sempre più grande ed importante, la sua popolazione aumentò. I prodotti agricoli coltivati su queste terre, soprattutto cereali, legumi e, più tardi vite e olivo, divennero preziosi; venivano trasportati e venduti a Roma. Un'altra risorsa importante, ampiamente sfruttata dagli antichi romani, sono i banchi rocciosi di origine vulcanica. Milioni di anni fa, infatti, tutta la zona dei Colli Albani era un grandissimo vulcano, l'antico vulcano laziale. Gli attuali laghi di Albano e di Nemi non sono altro che i crateri secondari e più esterni del vulcano. Tutta la zona quindi è costituita da rocce e pietre di origine vulcanica, formate dalla lava e dalle ceneri eruttate dal vulcano. Tufo, selce, peperino furono le pietre usate dai romani per costruire mura, edifici, acquedotti, per pavimentare le strade, per costruire le mole dei mulini. In queste zone le cave, da dove si estraevano queste pietre, furono numerose tanto da lasciare il nome ad alcune frazioni: Cava de' Selci., S. Maria delle Mole.

E' un quartiere nuovo, nato negli ultimi decenni, dove si possono vedere quasi soltanto palazzine di recente costruzione, ed in passato era una zona agricola. E' sorta negli anni sessanta in lottizzazioni abusive, in aperta campagna romana, con case costruite, in gran parte, da operai occupati nell'edilizia, che a prezzi relativamente bassi, hanno acquistato il lotto di terreno su cui costruire, da soli, la loro prima abitazione.

Precedentemente in zona vi era soltanto campagna romana, coltivata a frumento e vigneti, con qualche casolare ancora esistente e tutelato dalla sovrintendenza.

Morena si è sviluppata poi negli anni settanta, dopo che il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma del 1962 aveva previsto l'espansione edilizia anche nell'estrema periferia del territorio comunale, ed è stato adottato il primo piano particolareggiato per la ristrutturazione urbanistica delle zone sorte spontaneamente. Con il primo piano particolareggiato si è sviluppata un'edilizia residenziale di palazzine e ville realizzate da costruttori professionisti, ma non si è bloccata l'espansione abusiva, ormai non più solo di necessità, anzi, è continuata con più vigore dopo l'approvazione della Legge Bucalossi del 1977, malgrado prevedesse la demolizione di case abusive. Fino agli ottanta nella maggior parte delle zone di Morena, (Settemetri, Casal Morena, Morena Sud, Centroni), pur abitata da decine di migliaia di persone, mancavano totalmente le opere di urbanizzazione primaria: fogne, acqua, strade asfaltate, illuminazione pubblica. Solo con l'attuazione del cosiddetto Piano Acea, ideato e avviato dal sindaco Petroselli, è stato possibile dotare la parte più consolidata del quartiere dei servizi essenziali al vivere civile.

La zona è raggiungibile dai Bus: 505, 507, 551, Airlink da Ciampino e Cotral.

La zona è raggiungibile dalle Linee Ferroviarie FL4 e FL6.



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



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

L'immobile è inserito in una zona residenziale popolata e con varie attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico.

Si precisa che la strada statale Anagnina taglia e divide nettamente il quartiere, aumentando i disagi agli abitanti, che non possono usufruire facilmente dei servizi presenti da una parte e l'altra della strada.

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, adibiti ad uso abitativo, ed un piano seminterrato destinato a cantine.

Trattasi di edificio risalente alla fine degli anni 1960, così come dichiarato nell'Istanza di condono ai sensi della L. 47/85 e di cui si parlerà in seguito, di normale pregio costruttivo in mediocri condizioni di manutenzione.

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

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, allaccio in fogna comunale ed acqua corrente.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto Unico: Piena Proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ del sig. XXXX XXXX (esecutato), dell'appartamento con annesso giardino sito in Roma alla Via Albidona n. 9.

L'appartamento con annesso giardino è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 1003 p.lla 287 sub 508 cat A/2, Zona Cens.6, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 894,76, piano T, interno 1.

L'appartamento con annesso giardino confina con Via Albidona, con particella XXXX fgl 1003 e con Interno X sub XXXX p.lla 287 fgl 1003 e/o aventi causa.

L'accesso all'appartamento è diretto da Via Albidona, attraverso un passaggio pedonale, che giunge al cortile con giardino e tramite una rampa di scale esterna all'appartamento.

La corte esterna con giardino è posta sul lato sud e est del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima. La corte si presenta in parte pavimentata e in parte ad aiuole, ma risulta infestata da verde incolto e sterpaglie.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio e dalla corte esterna con giardino. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro. Gli infissi esterni presentano tapparelle di colore marrone con griglie di protezione in ferro. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore noce. L'apertura delle bussole è a battente. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e presentano mattoncini a vista di colore beige. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore. Il rivestimento e la pavimentazione del bagno sono in parte di colore bianco e in parte di tipo mosaico di colore nero e bianco. Il rivestimento della cucina è in piastrella di ceramica di colore bianco con dimensione 20 x 20 cm. La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato di colore grigio e rosa. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente. L'impianto di riscaldamento è autonomo e presenta radiatori in alluminio di tipo commerciale in tutti i locali. La produzione di acqua calda avviene attraverso la caldaia. Sono presenti condizionatori inverter. I portoncini d'ingresso all'appartamento sono due, uno in alluminio anodizzato con vetro e l'altro in legno di colore noce e non blindato.

Il tutto in mediocre stato di conservazione.



Figura n.3: Ingresso



Figura n.4: Soggiorno



Figura n.5: Cucina



Figura n.6: Bagno



Figura n.7: Camera da letto



Figura n.8: Corte esterna

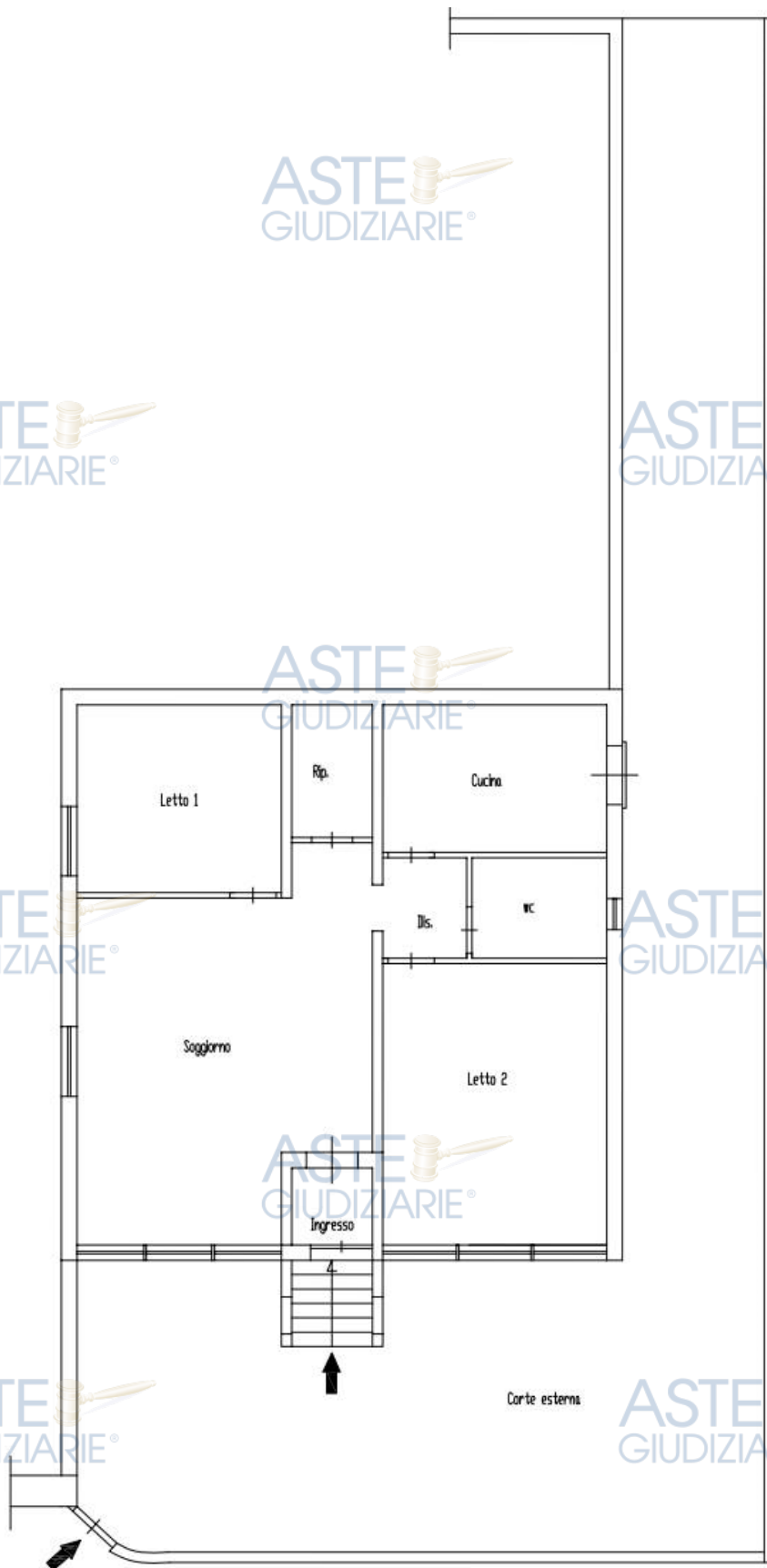


Figura n.7: Planimetria dell'appartamento con annessa corte oggetto di pignoramento- interno 1

L'appartamento al piano terra con annessa corte, identificato con l'interno 1, ha una superficie netta complessiva di 243,69 mq, di cui mq 102,35 sono di superficie residenziale e mq 141,34 di superficie non residenziale (corte con giardino e scala esterna).

Il Lotto Unico ha una superficie commerciale complessiva di **mq 119,65** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
INGRESSO	2,34	1,00	2,57	INTERNA				
SOGGIORNO	37,08	1,00	40,79	S-E				
LETTO 1	14,45	1,00	15,90	EST				
RIPOSTIGLIO	4,04	1,00	4,44	INTERNA				
DISIMPEGNO	3,18	1,00	3,50	INTERNA				
WC	5,11	1,00	5,62	N-O				
CUCINA	12,44	1,00	13,68	N-O				
LETTO 2	23,71	1,00	26,08	S-O				
CORTE ESTERNA CON SCALA	141,34	0,05	7,07	N-S-O-E				
TOTALI (MQ.)	243,69		119,65		1,00	1,00	119,65	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							119,65	

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. 119,65 e per il criterio analitico la superficie netta con il ragguaglio della corte con giardino e scala esterna al 0,5 % per un totale di mq. 109,42.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto Unico:

- Fgl 1003 p.lla 287 sub 508 cat A/2, Zona Cens.6, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 894,76, piano T, interno 1.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 1003 p.lla 287 da sub 1 a sub 4, da sub 7 a sub 9, da sub 11 a sub 14, sub 503, sub 504, sub 508. (vedi elenco immobili allegato).

Il sub 508 della p.lla 287 di 5,5 vani deriva dai sub 501 e 502 (graffati tra loro) della p.lla 287 di 5 vani, a seguito di AMPLIAMENTO del 05/07/2005 Pratica n. RM0505509 in atti dal 05/07/2005 AMPLIAMENTO (n. 72467.1/2005).

I sub 501 e 502 (graffati tra loro) della p.lla 287 derivano dalla VARIAZIONE del 12/12/1989 in atti dal 13/03/1999 AMPLIAMENTO (n. 115910.1/1989), mentre la situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/06/1979 con i dati identificativi del Tipo P-Anno 1979- Protocollo 5104- Categoria A00 a seguito di COSTITUZIONE del 08/06/1979 in atti dal 30/06/1987 (n.5.104/1979).

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato con atto di compravendita del 1989, il quale riporta che "... l'appartamento posto al piano terra distinto con il numero 1, ...; non è censito ma denunciato al NCEU con scheda protocollo n. 5104 del 9/04/1979, variato per ampliamento per annessione di corte esclusiva con Mod. D n. protocollo 115910 del 12/12/1989. Detta unità immobiliare andrà ad assumere i subalterni 3 e 4 graffiati della p.lla 287 fgl 1003; ... il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari di cui sopra insiste su area indicata in catasto al fgl 1003 p.lla 287...", pertanto si può desumere ragionevolmente che il sub 501 della p.lla 287 deriva dai sub 4 e 3 graffiati della p.lla 287.

Si precisa che, attualmente, i sub 3 e 4 non sono graffiati, infatti:

- il sub 3 individua l'appartamento int. 4 al piano 2;
- il sub 4 individua la cantina int. B al piano S1.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 05/07/2005. Infatti nel soggiorno è stata ricavata una camera da letto attraverso la realizzazione di un tramezzo con porta a battente, mentre il muro che divideva l'ingresso ed il soggiorno è stato abbattuto, diventando così un unico ambiente.

Data: 30/05/2022 - n. T135839 - Richiedente: CRZMHL80T37B963T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0505509 del 05/07/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Albidona civ. 9	
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da: Giulio Fabio
	Sezione: Foglio: 1003	Isritto all'albo: Geometri
	Particella: 287 Subalterno: 508	Prov. Roma N. 7665

Ultima planimetria in atti

Data: 30/05/2022 - n. T135839 - Richiedente: CRZMHL80T37B963T

VIA ALBIDONA

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale del sub 508 p.la 287 presentata il 05/07/2005 con numero protocollo RM0505509

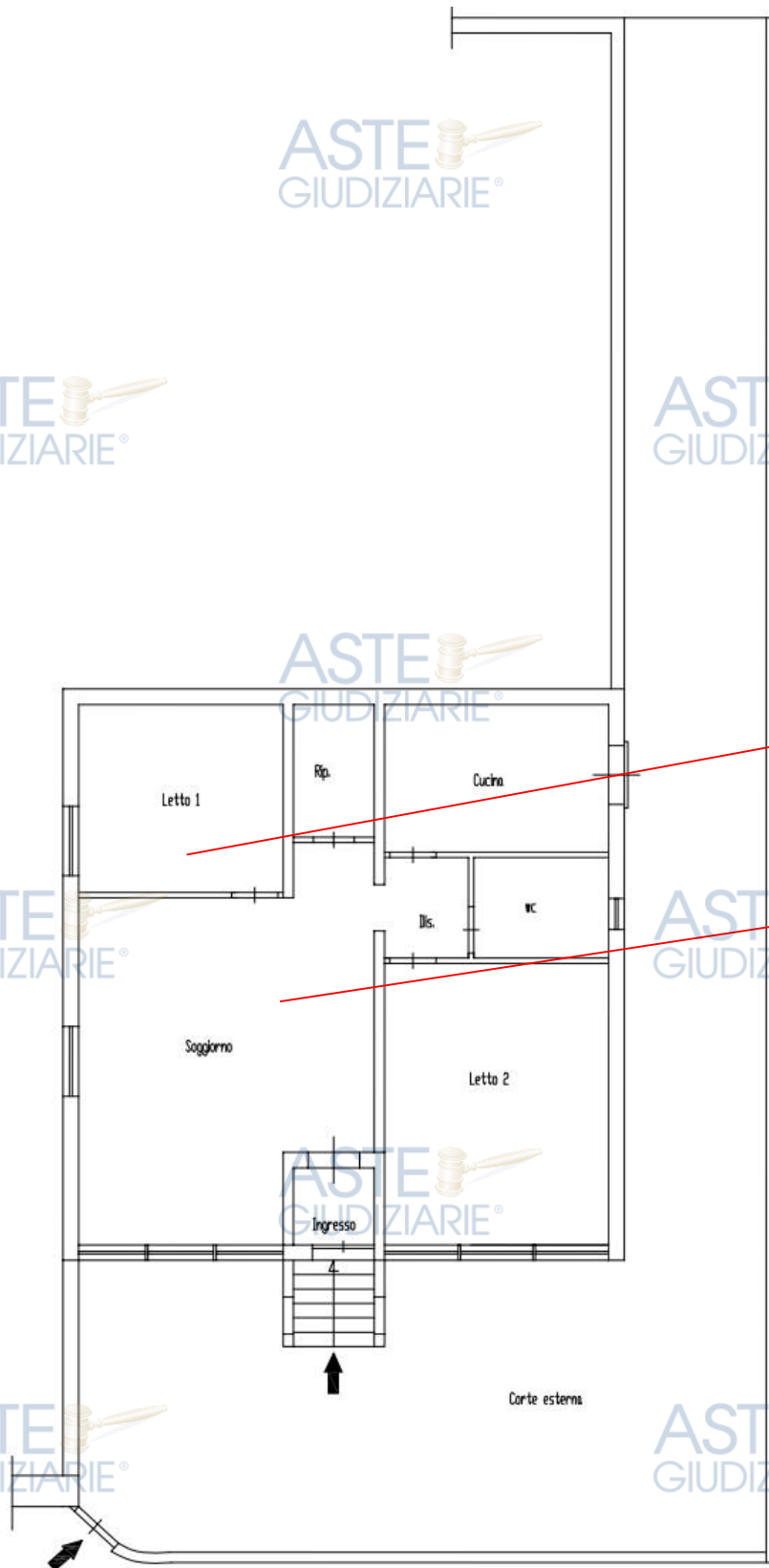


Grafico dello stato dei luoghi

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO piena ed intera proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ del sig. XXXXX XXXXXX (esecutato), dell'appartamento con annesso giardino sito in Roma alla Via Albidona n. 9, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

L'appartamento con annesso giardino è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 1003 p.lla 287 sub 508 cat A/2, Zona Cens.6, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 894,76, piano T, interno 1.

L'appartamento con annesso giardino confina con Via Albidona, con particella XXXX fgl 1003 e con Interno X sub XXXXX p.lla 287 fgl 1003 e/o aventi causa.

L'accesso all'appartamento è diretto da Via Albidona, attraverso un passaggio pedonale, che giunge al cortile con giardino e tramite una rampa di scale esterna all'appartamento.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio e dalla corte esterna con giardino. La corte esterna con giardino è posta sul lato sud e est del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima. La corte si presenta in parte pavimentata e in parte ad aiuole, ma risulta infestata da verde incolto e sterpaglie.

Il bene pignorato è di proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ del sig. XXXXX XXXXXX (esecutato) e della quota di $\frac{1}{2}$ della sig.ra XXXX XXXX (coniugati in regime di comunione dei beni al momento dell'atto di compravendita del 1989), per averlo acquistato con atto di compravendita per notar XXXXXXX del 28/12/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 26/01/1990 al n. di formalità 6365.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia.

Infatti in data 20/03/1986 è stata presentata al Comune di Roma l'Istanza di Sanatoria n. prot. 7571 e n. progressivo 0251200704 relativa "... *ad un edificio di civile abitazione sito in Roma alla Via Albidona n. 9...*".

Successivamente in data 02/12/2004 è stata presentata l'Istanza di Condono n. prot. 534411 del Fascicolo n. 156527, a nome della sig.ra XXXXX XXXXX, relativa "... *all'immobile sito in Comune di Roma alla Via Albidona n. 9 ed identificato al fgl 1003 p.lla 287 sub 501... abuso di tipologia 1 e ultimato in data 20/01/2000... per l'illecito edilizio che consiste in un ampliamento della superficie residenziale attraverso la chiusura in alluminio e vetri del balcone di pertinenza,*

per una superficie complessiva pari a 16,00 mq con cubatura pari a mc 48,00... che l'immobile è adibito, alla data del 31/03/2003, a prima casa d'abitazione e la sottoscritta non risulta essere proprietaria di altri immobili ad uso residenziale nel Comune di Roma..."(cfr allegato)

Dalla documentazione trasmessa alla scrivente dall'ufficio condono, in merito all'Istanza di Condonò n. prot. 534411 del Fascicolo n. 156527, non risultano inviati i grafici allegati alla Istanza, né è stata rilasciata alcuna Concessione in Sanatoria, e nemmeno è stato emanato diniego della pratica, inoltre la sottoscritta non ha ottenuto alcuna informazione in merito all'esito e ai tempi di conclusione dell'istruttoria e quando è previsto che verosimilmente si concluderà l'iter burocratico.

Considerato che la planimetria catastale del sub 508, datata 05/07/2005, risulta rilevante ai fini della consistenza del bene e della disposizione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento, si sottolinea che la stessa risulta comunque difforme dallo stato dei luoghi, infatti nel soggiorno è stata ricavata una camera da letto attraverso la realizzazione di un tramezzo con porta a battente, mentre il muro che divideva l'ingresso ed il soggiorno è stato abbattuto, diventando così un unico ambiente.

In conclusione, per tutte le motivazioni sopra descritte, per il bene si procederà ad una stima prudenziale attraverso un abbattimento del valore di stima pari al 20%.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 07/06/2022, era occupato dalla sig.ra XXXX XXXXX, ex moglie dell'esecutato XXXXX XXXXXX, a seguito di Sentenza di Separazione n. 400 del 01/12/2006, depositata il 10/01/2007, spedita in forma esecutiva il 27/03/2019.

PREZZO BASE D'ASTA valore della quota indivisa di ½ della proprietà: € 66.600,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

Con atto di compravendita per notar XXXXXX del 28/12/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 26/01/1990 al n. di formalità 6365 (cfr allegato) il sig. XXXXX XXXX (esecutato) e la sig.ra XXXX XXXXX, al momento dell'acquisto coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano dalla sig.ra XXXXX XXXX "... le seguenti porzioni di fabbricato urbano sito in Roma, Via Albidona 9, e precisamente

Appartamento posto al piano terra distinto con il numero 1, composto di salone, altra camera, ripostiglio, bagno, cucina, ingresso, giardino...; non censito ma denunciato al NCEU con scheda protocollo n. 5104 del 9/04/1979, variato per ampliamento per annessione di corte esclusiva con Mod. D n. protocollo 115910 del 12/12/1989.

Detta unità immobiliare andrà ad assumere i subalterni 3 e 4 graffiati della p.lla 287 fgl 1003;

... il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari di cui sopra insiste su area indicata in catasto al fgl 1003 p.lla 287...

Nella presente compravendita sono anche comprese, pro quota, tutte le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, quali risultano dalla legge.

Per patto espresso, sull'area annessa all'appartamento sopra descritto e adibita a giardino viene costituita una servitù di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognature, a favore di tutte le altre unità costituenti il fabbricato e precisamente a favore dell'interno due, dell'interno tre, dell'interno quattro, del box auto, dei due locali di sgombero e delle due cantine. Le eventuali spese connesse all'esercizio del suddetto diritto, dovranno essere sostenute pro- quota dalle porzioni immobiliari interessate. Le parti fanno espresso riferimento alla servitù di passaggio sulla corte annessa all'appartamento interno tre, costituita con atto a mio rogito in data odierna rep. 28495 matrice 8170.

Ai sensi ed a tutti gli effetti dell'art. 40 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive integrazioni, la parte venditrice, previa ammonizione sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari sopra descritte è stato costruito in assenza di licenza edilizia. Per tale motivo in data 20/03/1986 è stata presentata al Comune di Roma domanda in sanatoria n. protocollo 7571 e in data 2/03/1986 è stata versata l'intera oblazione...

Art. 2: la presente compravendita viene fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto, nonché con le adiacenze e pertinenze, usi, ragioni, diritti, eventuali servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e così come si possiedono e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice.

Art. 3: la parte venditrice dichiara e garantisce che le porzioni immobiliari vendute con il presente atto sono di sua piena ed assoluta proprietà e disponibilità, per aver costruito a sua cura e spese in data anteriore al 1963 l'intero fabbricato su parte di area divenuta di sua proprietà a seguito di decreto del Commissariato Regionale per la liquidazione degli Usi Civici di Roma in data 28/01/1975 rep. n. 8 cron. n. 10, registrato a Roma in data 29/12/1975 al n. 9209, trascritto a Roma il 13/02/1980 al n. 8501 di formalità, in forza del quale decreto veniva legittimata l'occupazione dell'area, ma veniva gravata da un canone enfiteutico. Successivamente la Giunta Municipale del Comune di Frascati, con delibera del 2/11/1989 in corso di trascrizione, ha dichiarato avvenuta l'affrancazione avendo la sig.ra XXXX XXXXX versato il prescritto prezzo dell'affrancazione medesima.

Art. 4: la parte venditrice garantisce inoltre che quanto forma oggetto del presente atto è libero e franco da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario, rispondere dall'evizione a norma di legge.

Art. 8: ai sensi e per gli effetti della legge 19/05/1975 n. 151 la sig.ra XXXX XXXX dichiara e garantisce che le porzioni immobiliari in oggetto sono di sua disponibilità per averle costruite anteriormente all'entrata in vigore della richiamata legge 151 su terreno, la cui occupazione veniva dichiarata legittima in epoca successiva come specificato in precedenza..." (cfr allegato)

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Si sottolinea che nella nota di trascrizione del 26/01/1990 al n. di formalità 6365 dell'atto di compravendita per notar XXXXX del 28/12/1989, si riporta che "... la sig.ra XXXX XXXX vendeva ai sigg. XXXXX XXX e XXXXX XXXXX....appartamento posto al piano terra distinto col numero interno 1 composto di salone, altra camera, ripostiglio, bagno, cucina, ingresso, giardino ... non censito; ma denunciato al NCEU con scheda protocollo 5104 del 9/4/1979; variato per ampliamento per annessione di corte esclusiva con Mod. D n. protocollo 115910 del 12/12/1989. Detta unità immobiliare andrà ad assumere i subalterni 4-3 (graffati) della particella 287, fgl 1003...". (cfr allegato)

Si precisa che in data 12/10/1994 con atto di affrancazione, trascritto il 26/10/1994 ai nn. 66265/37122, si conveniva che "... premesso che la sig.ra XXXXXX XXXXXX era occupatrice della quota di terra, in Comune di Roma, località Quarticciolo Gregna, di uso civico del Comune di Frascati; che tale fondo, già distinto al Fgl 1003 con le particelle 279, 280/p, 285, XXX, XX, XX e 289 ed attualmente, per effetto di frazionamenti, con le particelle: XXX, XXX, XXX, XX, XXX, XXX, 289, XXX (già XXX/b), XXX (già XXX/b), XXX (già XXX/p), XXX (già XXXX/p), XXX (già XXX/p), XXX (già XXXX/p) XXX (già XXX/p) e XXX (già XXXX/p), per complessivi mq 1.450 è stato legittimato, con trasformazione concessione in enfiteusi perpetua, mediante decreto del Commissariato Regionale per la liquidazione degli usi civici di Roma, in data 28/01/1975 cronologico n. 10, repertorio n. 8, approvato con DPR del 28/4/1975, registrato alla Corte dei Conti il 17/6/1975, registro n. 10, Foglio 289:

- Che l'affrancazione dei canoni di legittimazione si configura come diritto potestativo, che l'interessato ha facoltà di esercitare in qualsiasi momento mediante il versamento del capitale di affranco;

- Che è stata richiesta l'affrancazione del canone enfiteutico annuo dovuto al Comune di Frascati in riferimento alla menzionata quota di terra.

Tanto premesso il sig. XXXX XXXX, quale sindaco del Comune di Frascati e legale rappresentante del medesimo, dichiara che è stata versata ...la somma di L. 10.000.000 (attestazione di versamento rilasciata in data 17/10/1989 con il n. 247) a titolo di prezzo d'affrancazione e pari a venti volte il canone enfiteutico di L. 500.000.

Pertanto il sig. XXX XXXX, nella espressa qualità, rilascia quietanza di tale somma dichiarando di liberare di aventi causa della sig.ra XXXX XXXX dal pagamento dell'annuo canone e dagli altri pesi enfiteutici, riconoscendo affrancato il seguente immobile:

- Terreno in agro di Roma, località Quarticciolo di Gregna, di circa are 41.50...

Fgl 1003, allegato 908, particelle:

XXX, XXX, XXX, XXX, XX, XXX XXX, XX (già XXX/b), XXX (già XXX/b), XXX (già XXX/p), XXX (già XX/p), XXX (già XXX/p), XXX (già XXX/p), XXX (già XXX/p), XXX (già XX/p) e XXX (già XXX/p).

Il sig. XXXX XXXXX, avente causa della sig.ra XXXXX XXXX, accetta la presente affrancazione.

Il sig. XXXX XXXXX, nella qualità, autorizza la trascrizione del presente atto a carico del Comune di Frascati e la cancellazione del vincolo, dai registri catastali, rinunciando ad ogni ipoteca legale.

... Le parti evidenziano che il terreno in oggetto ricade in zona agricola ...". (cfr allegato)

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia.

Infatti in data 20/03/1986 è stata presentata al Comune di Roma l'Istanza di Sanatoria n. prot. 7571 e n. progressivo 0251200704 relativa "... ad un edificio di civile abitazione sito in Roma alla Via Albidona n. 9...". Dalla Perizia Giurata del 23/02/2001 n. prot. 22374, allegata all'Istanza, si evince che "... la sig.ra XXXXX XXXXX era proprietaria di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Roma Via Albidona n. 9, per una superficie coperta pari a mq 230,00 ed un volume totale vuoto per pieno pari a mc 1.222,00, calcolato secondo i criteri di cui all'art. 3 delle NTA del PRG, la superficie complessiva del lotto è pari a mq 650,00 circa. Il predetto edificio si articola su più piani: piano terra, piano primo, piano

secondo e piano seminterrato, ove sono ubicati i relativi appartamenti e locali accessori, riportato nel vigente catasto del Comune di Roma alla partita n. 402104, fgl 1005 p.lla 287, costruito senza la prescritta autorizzazione comunale, è stata presentata la Domanda di condono edilizio con Mod. 47/85 "A" in data 20/03/1986 prot. 7571, progressivo n. 0251200704.... Alla data del 01/10/1983 l'intero edificio era completato e rifinito in ogni sua parte ed era già utilizzato per civile abitazione. Il predetto edificio è fornito di tutte le utenze pubbliche elettriche, telefoniche, idriche e gas metano. Il deflusso delle acque nere dell'intero edificio avviene tramite idonea fognatura, direttamente allacciata al collettore comunale ubicato su Via Albidona...". (cfr allegato)

Inoltre nella nota di trascrizione del 26/01/1990 al n. di formalità 6365 dell'atto di compravendita per notar XXXXX del 28/12/1989, si riporta che "... la sig.ra XXXX XXXX vendeva ai sigg. XXXX XXX e XXXXX XXXXX....appartamento posto al piano terra distinto col numero interno 1 composto di salone, altra camera, ripostiglio, bagno, cucina, ingresso, giardino ... non censito; ma denunciato al NCEU con scheda protocollo 5104 del 9/4/1979; variato per ampliamento per annessione di corte esclusiva con Mod. D n. protocollo 115910 del 12/12/1989. Detta unità immobiliare andrà ad assumere i subalterni 4-3 (graffati) della particella 287, fgl 1003...". (cfr allegato)

In data 26/01/2000 n. prot. 4633 il Corpo di Polizia Municipale comunicava al Dirigente della Unità Organizzativa Tecnica Circoscrizionale "... la constatata violazione urbanistico-edilizia per opere prive della prescritta concessione... per ampliamento e previa chiusura in alluminio e vetri del balcone di pertinenza dell'appartamento, demolizione del muro di tamponatura, divisorio del preesistente balcone finestrato, per un totale di ml 8,00 circa, ampliando di fatto la camera da letto ed il salone per totali mq 16,00 circa...". (cfr allegato)

In data 02/02/2000 con Determinazione Dirigenziale n. 144 il Dirigente della Circoscrizione X determinava "... l'immediata sospensione dei lavori ...". (cfr allegato)

In data 27/07/2000 con Determina Dirigenziale n. 1553 (Determinazione Dirigenziale di demolizione opere abusive di ristrutturazione, di ampliamento o sopraelevazione) il dirigente arch. XXXX XXXXX constatava che "... i sigg. XXXX XXXX e XXXX XXXXXX hanno eseguito senza Concessione Edilizia le seguenti opere: previa chiusura in alluminio e vetri del balcone di pertinenza dell'appartamento (sito in Roma alla Via Albidona n. 9 ricadente in Zona O di PRG – Recupero Urbanistico), demolizione del muro di tamponatura, divisorio del preesistente balcone finestrato, per un totale di ml 8,00 circa, ampliando di fatto la camera da letto ed il salone per totali mq 16,00 circa... e determina .. la demolizione o rimozione delle

opere sopradescritte di ogni eventuale ed ulteriore opera nel frattempo eseguita, entro 30 giorni dalla notifica della presente determinazione rendendo l'appartamento conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico – edilizi...”. (cfr allegato)

In data 16/10/2001 con Determinazione Dirigenziale n. 1619 il Dirigente della Circoscrizione X determinava “... premesso che con determinazione dirigenziale prot. n. 44724 del 27/07/2000, rep. n. 1553... è stata intimata la demolizione entro trenta giorni dalla data di notifica della sopra citata determinazione dirigenziale, delle sottoelencate opere eseguite senza concessione edilizia in Via Albidona n. 9, consistenti in “previa chiusura in alluminio e vetri del balcone di pertinenza dell'appartamento, demolizione del muro di tamponatura divisorio del preesistente balcone finestrato, per un totale di ml 8,00 circa, ampliando di fatto la camera da letto e il salone per totali mq 16,00 circa. Considerato che da successivi accertamenti esperiti presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio, formalizzati con nota prot. 34785 del 28/3/2001, è emerso che la chiusura in alluminio anodizzato e vetri del balcone di pertinenza dell'appartamento è compresa nella domanda di condono prot. 78994/87 intestata alla sig.ra XXXXX XXXXXX e che per la stessa risulta rilasciata concessione in sanatoria. Considerato altresì che le opere di demolizione del muro divisorio tra le camere e il balcone chiuso in alluminio anodizzato e vetri possono essere considerate come opere edili abusive da sottoporre alla comunicazione di Denuncia Inizio Attività ai sensi della L. 662/96 ... REVOCA per i motivi citati in premessa la determinazione dirigenziale n. 1553 del 27/7/2000, emessa a carico di XXXX XXX e XXX XXXX, con la quale è stata disposta la demolizione delle opere realizzate in Via Albidona n. 9...”. (cfr allegato)

In data 03/12/2001 il Pubblico Ministero dott.ssa XXXXXX, con Decreto di Citazione a Giudizio n. 66507/00 Reg. Gen. P.M. 127, “... concluse le indagini relative al procedimento iscritto nel registro delle notizie di reato in data 08/11/2000 nei confronti dei sigg. XXXX XXX e XXXX XXXXXX imputati per avere abusivamente realizzato in assenza/in difformità della prescritta concessione edilizia e in concorso tra loro previa chiusura in alluminio e vetri del balcone di pertinenza dell'appartamento, demolizione del muro di tamponatura, divisorio del balcone per una lunghezza di ml 8,00 circa, ampliamento della camera da letto e del salone per complessivi mq 16,00 circa... dispone la citazione degli imputati il giorno 29/04/2002...”. (cfr allegato)

In data 23/07/2002 l'Area Ispettorato Edilizio – Urbanistica- Edilizia Privata del Municipio X di Roma inviava, ai sigg. XXXX XXX e XXX XXXXXX e con riferimento ai lavori abusivi eseguiti sull'immobile in Via Albidona n. 9, una comunicazione in merito al “...

Procedimento Amministrativo in corso per l'applicazione della sanzione pecuniaria secondo le Leggi 47/85- 662/96 e successive...qualora per la regolarizzazione delle opere, sia stata invece presentata istanza di autorizzazione in sanatoria o richieste di autorizzazioni si invita a comunicarne gli estremi di presentazione, altrimenti verrà emessa Determinazione Dirigenziale per l'applicazione della sanzione prevista di € 516,00...". (cfr allegato)

In data 18/11/2002 il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n. 2027 "... l'ispettorato edilizio del Municipio X Roma ingiunge il pagamento di una sanzione pecuniaria nella misura minima di € 516,00 in quanto le opere realizzate non incrementano in modo incisivo il valore venale dell'immobile conseguente alle opere stesse ...". (cfr allegato)

Successivamente in data 02/12/2004 è stata presentata l'Istanza di Condono n. prot. 534411 del Fascicolo n. 156527, a nome della sig.ra XXXX XXXXXX, relativa "... all'immobile sito in Comune di Roma alla Via Albidona n. 9 ed identificato al fgl 1003 p.lla 287 sub 501... abuso di tipologia I e ultimato in data 20/01/2000... per l'illecito edilizio che consiste in un ampliamento della superficie residenziale attraverso la chiusura in alluminio e vetri del balcone di pertinenza, per una superficie complessiva pari a 16,00 mq con cubatura pari a mc 48,00... che l'immobile è adibito, alla data del 31/03/2003, a prima casa d'abitazione e la sottoscritta non risulta essere proprietaria di altri immobili ad uso residenziale nel Comune di Roma..."(cfr allegato)

Per tale Istanza non è stata rilasciata alcuna Concessione in Sanatoria e nemmeno è stato emanato diniego della pratica.

A seguito di Determinazione Dirigenziale n. 1115 del 17/06/2005 con oggetto "...Sanzione Pecuniaria per mancata DIA € 516,00- proprietari XXX e XXXX abuso Via Albidona ... come risulta dal rapporto fascicolo n. 13503 del 15/03/2003 inviato dall'unità organizzativa di Polizia Municipale del Municipio 10... i proprietari hanno eseguito le seguenti opere: SUL LATO DX DELL'EDIFICIO, REALIZZAZIONE DI UNA FINESTRA DI CIRCA CM 70X40X20 DI ALTEZZA, RIFINITA CON MARMO... senza aver presentato una denuncia di inizio attività..." (cfr allegato), la sig.ra XXXXXX XXXXXX in data 30/08/2005 versava la somma di € 516,00 al Tesoriere del Municipio X con vaglia postale 55586/0002/05/300805 per la "...realizzazione apertura di finestra di cm 70x40x20..."(cfr allegato)

Dalla documentazione inviata alla scrivente e dalla documentazione reperita alla data del sopralluogo dalla sig.ra XXXXXX (proprietaria della quota di ½ e non eseguita), non risultano altre comunicazioni successive al 2005.

Si segnala che tutta la documentazione inerente la pratica di condono edilizio è stata trasmessa alla scrivente dall'Ufficio condono del Comune di Roma tramite portale Sipre, a seguito di richiesta del 02/11/2022 con n. prot. 185591.

Si precisa che dalla documentazione trasmessa alla scrivente dall'ufficio condono, in merito all'Istanza di Condono n. prot. 534411 del Fascicolo n. 156527, non risultano inviati i grafici allegati alla Istanza, né è stata rilasciata alcuna Concessione in Sanatoria, e nemmeno è stato emanato diniego della pratica, inoltre la sottoscritta non ha ottenuto alcuna informazione in merito all'esito e ai tempi di conclusione dell'istruttoria e quando è previsto che verosimilmente si concluderà l'iter burocratico.

Considerato che la planimetria catastale del sub 508, datata 05/07/2005, risulta rilevante ai fini della consistenza del bene inclusiva dei 16 mq di cui sopra descritti e della disposizione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento, si sottolinea che la stessa risulta comunque difforme dallo stato dei luoghi in merito ad una diversa distribuzione interna, infatti nel soggiorno è stata ricavata una camera da letto attraverso la realizzazione di un tramezzo con porta a battente, mentre il muro che divideva l'ingresso ed il soggiorno è stato abbattuto, diventando così un unico ambiente.

In conclusione, per tutte le motivazioni sopra descritte, per il bene si procederà ad una stima prudenziale attraverso un abbattimento del valore di stima pari al 20%.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile, alla data del sopralluogo del 07/06/2022, era occupato dalla sig.ra XXXX XXXX, ex moglie dell'esecutato XXXXX XXXXX, a seguito di Sentenza di Separazione n. 400 del 01/12/2006, depositata il 10/01/2007, spedita in forma esecutiva il 27/03/2019.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo all' immobile (fgl 1003 p.lla 287 sub 508) e in capo all'esecutato sig. XXXXX XXXX, datate 29/11/2022, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 26/06/2019 – Gen. 75580 Part. 13800

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma rep. 400/2016 del 01/12/2016 a favore della sig.ra XXX XXX e contro il sig. XXX XXX (esecutato), per i diritti di piena proprietà della quota di 1/2, sull' immobile sito in Roma alla Via Albidona n.9, identificato al C.F. al foglio 1003 particella 287 sub 508 cat. A/2.

2) Trascrizione del 24/06/2020 – Gen. 59939 Part. 41170

Pignoramento immobiliare del 29/05/2020, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 11475, a favore della sig.ra XXXXX XXXXX e contro il sig. XXXX XXXXX (esecutato), per i diritti di piena proprietà della quota di 1/2, sull' immobile sito in Roma alla Via Albidona n.9, identificato al C.F. al foglio 1003 particella 287 sub 508 cat. A/2.

Si precisa che dalla visura ipotecaria in capo al sig. XXXX XXXX (esecutato) sono riportate anche le seguenti formalità:

3) ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2002 - Registro Particolare 29699 Registro Generale 111046

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 335 del 17/10/2002
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8891 del 27/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4) ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2005 - Registro Particolare 10330 Registro Generale 37936

Pubblico ufficiale XXXX XXXX XXXXX XXXX. PROV. ROMA Repertorio 56477 del 23/03/2005

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

A favore del XXXX XXXX XXXX Conc. Prov. Roma con sede in Roma e contro il sig. XXX XXXX (esecutato), sull'immobile sito in Roma alla Via Albidona n.9 ed identificato al fgl 1003 p.lla 287 sub XX (non oggetto di pignoramento)

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.

Si precisa che in data 12/10/1994 con atto di affrancazione, trascritto il 26/10/1994 ai nn. 66265/37122, si conveniva che "... premesso che la sig.ra XXXXX XXXX era occupatrice della quota di terra, in Comune di Roma, località Quarticciolo Gregna, di uso civico del Comune di Frascati; che tale fondo, già distinto al Fgl 1003 con le particelle XXX, XX/p, XXX, XXX, XXX, XX e XXX ed attualmente, per effetto di frazionamenti, con le particelle:

XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX, XX, XXX (già XXX/b), XXX (già XXX/b), XXX (già XXX/p), XXX (già XXX/p), XXX (già XXX/p), XXX (già XXXX/p) XXX (già XXX/p) e XXX (già XXX/p), per complessivi mq 1.450 è stato legittimato, con trasformazione concessione in enfiteusi perpetua, mediante decreto del Commissariato Regionale per la liquidazione degli usi civici di Roma, in data 28/01/1975 cronologico n. 10, repertorio n. 8, approvato con DPR del 28/4/1975, registrato alla Corte dei Conti il 17/6/1975, registro n. 10, Foglio 289:

- Che l'affrancazione dei canoni di legittimazione si configura come diritto potestativo, che l'interessato ha facoltà di esercitare in qualsiasi momento mediante il versamento del capitale di affranco;

- Che è stata richiesta l'affrancazione del canone enfiteutico annuo dovuto al Comune di Frascati in riferimento alla menzionata quota di terra.

Tanto premesso il sig. XXXX XXX, quale sindaco del Comune di Frascati e legale rappresentante del medesimo, dichiara che è stata versata ... la somma di L. 10.000.000 (attestazione di versamento rilasciata in data 17/10/1989 con il n. 247) a titolo di prezzo d'affrancazione e pari a venti volte il canone enfiteutico di L. 500.000.

Pertanto il sig. XXX XXX, nella espressa qualità, rilascia quietanza di tale somma dichiarando di liberare di aventi causa della sig.ra XXXX XXXX dal pagamento dell'annuo canone e dagli altri pesi enfiteutici, riconoscendo affrancato il seguente immobile:

- Terreno in agro di Roma, località Quarticciolo di Gregna, di circa are 41.50...

Fgl 1003, allegato 908, particelle:

XXX, XXX, XX, XXX, XXXX, XXX, XXX, XXX (già XXX/b), XXX (già XXX/b), XXXX (già XXX/p), XXXX (già XXX/p), XXX (già XXX/p), XXXX (già XXX/p), XXX (già XXX/p) e XXX (già XXXX/p).

Il sig. XXXXX XXXXXX, avente causa della sig.ra , accetta la presente affrancazione.

Il sig. XXXX XXXX, nella qualità, autorizza la trascrizione del presente atto a carico del Comune di Frascati e la cancellazione del vincolo, dai registri catastali, rinunciando ad ogni ipoteca legale.

... Le parti evidenziano che il terreno in oggetto ricade in zona agricola ...". (cfr allegato)

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/Morena-Casal Morena*" di Roma, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;

- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, periodo di riferimento II semestre anno 2022, 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.

Nonché La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate periodo di riferimento I semestre anno 2022.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq. 1.600,00;
- redditi annui €/mq. 70,00.

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 3,5%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 1.700,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 68,00.

LOTTO UNICO:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo							
Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.				119,65	
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.		€		1.600,00	
Tot. mq.	119,65	x	€/mq.	€	1.600,00	€	191.440,00 (A)
Criterio di valutazione analitico							
Totale superficie netta	(tab.)	mq.	109,42				
Reddito annuo presunto		€	70,00	109,42	€	7.659,40	
Saggio di capitalizzazione applicato = 3,5%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =		€	7.659,40	0,035	€	218.840,00	
					€	218.840,00	(B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
(A) + (B) / 2 =					€	205.140,00	
Prezzo di vendita decurtato del 20% in virtù della irregolarità urbanistica e istanze di condono edilizio							
					€	164.112,00	
Prezzo di vendita decurtato del 10% 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.							
					€	147.700,80	

VALORE IMMOBILE (arrotondato) = € 148.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.

I beni pignorati sono di proprietà della quota di 1/2 del sig. XXXX XXXX (esecutato) e della quota di 1/2 della sig.ra XXXX XXX (coniugati in regime di comunione dei beni al momento dell'atto di compravendita del 1989), per averlo acquistato con atto di compravendita per notar XXXXXX del 28/12/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 26/01/1990 al n. di formalità 6365.

Vista la consistenza e la tipologia dell'immobile da dividere, la scrivente ha studiato con la massima attenzione l'immobile de quibus, valutandolo sia sotto l'aspetto tecnico - funzionale che economico, pervenendo alla conclusione che lo stesso NON è comodamente divisibile, vale a dire che non si possono generare due quote indipendenti dal punto di vista economico e funzionale, di pari valore e/o con un conguaglio minimo. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare non comodamente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente piccoli.

Poiché l'atto di pignoramento è trascritto per la quota di 1/2 del sig. XXXXX XXXXX (esecutato), si stima la quota di 1/2 del valore del lotto, pertanto:

Quota pari ad 1/2 = Valore pieno dell'immobile/2 = valore della quota indivisa di 1/2

€ 148.000,00 / 2 = € 74.000,00

In considerazione del fatto che la quota di 1/2 ha intrinsecamente un valore inferiore rispetto al 50% del valore dell'intero, si ritiene opportuno di dover applicare un'ulteriore decurtazione del 10% sul valore stimato:

€ 80.000,00 x 0,90 = € 66.600,00

LOTTO unico (quota indivisa di 1/2 della proprietà) = € 66.600,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

I sigg. XXXX XXX (esecutato) e XXXX XXXXX dichiaravano, al momento dell'atto di compravendita del 1989, "...di trovarsi in regime di comunione legale dei beni...". (cfr allegato)

Ad oggi l'esecutato sig. XXXX XXXX risulta separato legalmente a seguito di Sentenza di Separazione n. 400 del 01/12/2006, depositata il 10/01/2007, spedita in forma esecutiva il 27/03/2019.

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 (visure catastali, planimetrie catastali, elenco immobili, estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie e nota di iscrizione;
- atto di compravendita del 1989;
- atti urbanistici;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

Data 10/03/2023