

Relazione

IL BENE OGGETTO DI STIMA:

è costituito da un Appartamento sito in Roma Via Carlo Fadda 50 Piano 8° Interno 29 scala A con ascensore.

1-LOCALIZZIONE-contesto nel quale ricade l'immobile-

L'unità immobiliare di cui all' oggetto ricade nella zona sud-est della capitale, nel quartiere popolare a forte densità edilizia di Don Bosco nel VII Municipio, a ridosso di Via Palmiro Togliatti.

L'edificio di cui è porzione l'immobile è stato costruito all'inizio degli anni '60 e risponde ad una tipologia edilizia a torre.

La tecnica costruttiva è coeva al suddetto periodo cioè strutture in cemento e tamponature a "cassetta" rivestite in cortina; ottimo è lo stato di conservazione esterno.

All'immobile si accede attraversando un'area condominiale superando una rampa di scale -completa di rampa per disabili - si entra nell'androne verso il corpo scala, un tempo dotato di guardiania del portiere, oggi in disuso.



Il corpo scala è risolto da pareti a quarzo plastico e pavimento in granito o marmo, il tutto in discreto stato di manutenzione (**All. 1**).

2- DESCRIZIONE DEI VANI

Lo scrivente esperto ha eseguito l'accesso di rito nell'immobile in data 26.11.2024, da cui il rilievo metrico, la descrizione dei vani interni e i rispettivi elaborati fotografici del cespite (**All.2**), composto da:

- 1-un ingresso soggiorno 21.19 mq -foto 9-10-11;
- 2- un disimpegno 5.16 mq -foto12;
- 3- una camera da letto "A" 12.87mq -foto 13;
- 4- una camera da letto "B" 12.10 mq -foto 14-;
- 5- una cucina priva di finestra 5.98 mq-foto 15-16;
- 6- un bagno 7.53 mq-foto 17;
- 7-un ripostiglio -foto 18-
- 8- un balcone 4.52 mq -foto 19; da cui la superficie utile di 66.86 mq.

3-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in esame è identificata catastalmente al foglio 957, particella 264, sub 532, Categoria A3 (abitazione di tipo economico), Vani 4, superficie catastale 78 mq escluse aree scoperte 76 mq, Rendita catastale € 754,03 (**All.3**); (attualmente erroneamente intestata per la sua interezza alla Direzione Generale del Demanio – Ministero delle Finanze); rappresentata nella planimetria catastale in data 10.09.1968 con la scheda n.1202533 a firma del geom. Aldo Sintini (**All.4-5**).

N.B. Si segnala che la sola quota di ½ dell'immobile è stata oggetto di confisca definitiva ma che, attualmente, l'immobile risulta intestato al predetto Ministero.
Dovrà quindi procedersi alla rettifica dell'intestazione.



4- LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per determinare la superficie commerciale, lo scrivente Esperto ha ricompreso tutti i tramezzi interni il 50% delle murature divisorie confinanti e la totalità di quelle non confinanti, da cui la superficie commerciale coperta di 73.48 mq che sommando il balcone, considerato che è molto panoramico si ha $(1 \div 2 : 4.52 =) 2.26$, si determina una superficie commerciale complessiva $(73.48 + 2.26 =) 75.74 \text{mq}$, riscontrabile nel tratteggio campito di rosso nell'**Allegato 6**.

5-CARATTERISTICHE DELLE FINITURE INTERNE E DEGLI IMPIANTI

L'unità immobiliare, prevalentemente, presenta delle maioliche di pavimentazione riconducibile alla fine anni "90 dello scorso secolo, quindi a parere dello scrivente, alla predetta data, l'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione, mentre nella camera da letto "A" il pavimento è in parquet in discreto stato di manutenzione - foto 13- .

Le condizioni delle finiture interne generali sono discrete, pareti e controsoffitti possono essere facilmente rigenerate con una tinteggiatura - foto 11- 12- .

La cucina, invece, rivestita da piastrelle cm 10x10 -tozzetti- è sicuramente stata oggetto di una ristrutturazione più recente, si ipotizza, viste le caratteristiche, intorno al 2005\10; è completamente arredata con mobili componibili in legno in ottimo stato conservazione; completa di frigorifero, piano cottura, forno ad incasso - foto 16-.

L'impianto elettrico dell'immobile è riconducibile alla suddetta data -anni "90"; è quindi dotato di interruttore salva vita.

Gli impianti idrici e sanitari, viste le caratteristiche delle maioliche, anch'essi, molto probabilmente, sono stati sostituiti sul finire degli anni "90 ma non è stato possibile verificare se funzionanti- foto 17-.

L'impianto termico centralizzato, funzionante, è stato integrato da una caldaia autonoma, alloggiata nel balcone e tale impianto, anch'esso, probabilmente è stato installato sul finire degli anni "90- foto 25- L'impianto è dotato di radiatori in alluminio di recente fattura - foto 23- .

Tutti i vani finestra sono dotati di serramenti in alluminio aventi i doppi vetri e avvolgibili in legno.

All'esterno, sul balcone, è installata una unità di condensante che produceva climatizzazione nel soggiorno -foto 19- 20- .

L'abitazione è dotata di un porta blindata – foto 22-

6-CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare in parola confina con il corpo scale, l'appartamento interno 30 sub 533-scala A-appartamento n.26 scala B, distacco sulla corte interna, salvi altri e diversi confini. Si evince dall'allegato 1, che ogni pianerottolo dà accesso a n. 4 unità immobiliari (interno 29-30-31-32), infatti sullo stesso sono presenti n.4 porte di accesso ai predetti interni di appartamenti, più il vano l'ascensore .

7- ATTO DI PROVENIENZA

Dall'atto di compravendita del 18.09.2007, di repertorio n. 40786 e raccolta n.24611 a firma del notaio rogante Antonio PRIVITERA, si evince che l'unità immobiliare in parola pervenne ai Sigg.ri ***** ***** (esecutato) e ***** ***** ciascuno per la quota di 1\2 dell'intero.

L'importo complessivo di acquisto fu di € 280.000,00.

Inoltre nel corpo dell'atto di compravendita viene richiamata la **licenza di costruzione n. 568\A** priva di data, utile per l'estrapolazione dell'elaborato progettuale di seguito allegato (**All. 7**).

8- TITOLI URBANISTICI, ABUSI e CORFOMITA'

L'edificio A, ove è porzione il cespite, è parte di una edificazione intensiva che prevedeva la costruzione di tre edifici (A-B-C), infatti ricadeva in Zona "D" del vecchio PRG da cui un indice IF mc7,82\mq, infatti l'edificio "A" sviluppa una cubatura complessiva di 18.254,18 mc.



Detta volumetria fu realizzata in forza della **licenza edilizia n.568\A del 5.10.1963 e successiva Variante n. 824 del 5.4.1966**, da cui l'allegato di stralcio degli elaborati grafici di progetto **(All.8)**.

In data 11.07.1966 l'Ispettorato edilizi della XV ripartizione rilasciava alla società ***** **il Certificato di abitabilità n.802 (All.9)**.

L'unità immobiliare in parola è legittimata dai titoli sopra citati.

Dal confronto tra la planimetria catastale (All.4) con quella dell'elaborato di progetto non si riscontrano difformità.

Invece molteplici sono le difformità interne, non legittimate, emerse dal confronto tra le suddette planimetrie (1963-1968) e quella redatta dallo scrivente in virtù del sopralluogo (2024), il tutto come evidente nell'**Allegato 10**, nel quale sono a confronto le tre planimetrie.

Pertanto la nuova disposizione dei tramezzi interni, e cioè quella di cui all' allegato 2, dovrà essere legittimata con una Cila in sanatoria ai sensi del DPR 380\01 Art. 6 bis com 5 e detta istruttoria comprenderà costi di sanzioni € 1.000,00 più diritti € 251,54 oltre all'onorario del professionista incaricato per la redazione della stessa che si computa di circa € 2.000,00, per totale di spesa di € (1.000+251,54+2000=) 3.251,54 che saranno defalcati dal valore di stima di seguito estrapolato.

9-PROVENIENZE VENTENNALI

Per l'elenco delle formalità, si consulti per maggiore completezza la relazione notarile agli atti, ai sensi legge 302\1998 a firma del notaio in Roma Dott. Andrea Zucarello Marcolini di Messina, nella quale si evince che preso in esame il ventennio alla data del 25.7.2018 dell'immobile in oggetto, si rilevano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N.168703\42161** del 20.7.2007, ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso n. rep. 40787\24612 del Notaio Privitera Antonio **in favore** di ***** spa **contro** ***** e ***** , gravame sull'immobile in parola (foglio 957, paret.265, sub 532 ex part 255, sub 30.



TRASCRIZIONE N.51873\35431 del 10.5.2016 atto esecutivo per sequestro cautelare ai sensi del D.LVO 159\2011 N.46\2016 Ufficiale giudiziario di Roma **a favore** dell'Erario dello Stato con sede in Roma **contro** ***** e ***** gravante sull'immobile di cui sopra.

- **TRASCRIZIONE n. 87125\61235 del 20.7.2018** nascente dal pignoramento n.21249 del 8.5.2018 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma **a favore** di ***** con sede in Conegliano (TV) cod fiscale *****. **Contro** ***** e *****.

Inoltre, lo scrivente Esperto stimatore ha incaricato il visurista *****, ed eseguito una verifica, aggiornando il suddetto elenco delle formalità, che inoltre era già stato aggiornato in data 7.11.2023 **(All.11)**.

Aggiornamento dal 25/7/2018 fino a tutto il 16.12.2024.

OGGETTO: Roma, Via Carlo Fadda 50, app.to int. 29 scala A piano 8°.
Foglio 957 N.264 sub.532.

STATO DELLE FORMALITA' CONTRO:

Form.22126 del 20.3.2019 Trib. di Roma 12.2.2019 rep.46,

Sentenza di confisca beni. A favore Direzione Generale del Demanio - Ministero Finanze Contro vari soggetti tra cui ***** e *****.

Gravante su vari immobili tra cui l'oggetto.

Annotata di revoca parziale Form.1519 del 27.1.2021 Corte di Appello di Roma 12.5.2020 rep.26, vengono liberati vari beni tra cui l'oggetto.

Form. 54818 del 16.6.2021 Tribunale di Roma 20.5.2021 rep.46, Decreto di Confisca definitiva. A favore Direzione Generale del Demanio - Ministero Finanze e contro *****. Gravante sull'oggetto.

10- STATO DI OCCUPAZIONE

Come anticipato, lo scrivente Esperto nominato nella procedura in epigrafe ha eseguito il sopralluogo in data 26.11.2024 con l'ausilio del fabbro per accedere nel cespite, come disposto dall' ordinanza del

G.E. e in presenza del custode giudiziario Avv. Angela Maria Lorena CORDARO da cui la redazione del verbale, nel quale si evince che l'immobile è libero e quindi a disposizione della procedura.

11- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nella certificazione siglata dall'arch. Guido Maurizio Urbani, collaboratore dell'Esperto, si attesta che la classe energetica determinata è la "F" come si evince dal documento di cui all'Allegato 12 con rispettivo deposito in Regione Lazio della stessa.

12- ONERI CONDOMINIALI

In merito agli oneri condominiali si precisa, altresì, che non è stato possibile acquisire all'attualità l'importo del debito condominiale, e di tale circostanza si è tenuto conto nella valutazione del bene detraendo forfettariamente una percentuale del valore del bene.

Il Condominio è intervenuto nella procedura nel 2018 per la somma di 7.529,83 su D.I. avente ad oggetto arretrati condominiali e di riscaldamento relativi agli anni 2016 e 2017.

(Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente", intendendosi per anno in corso non l'anno solare bensì all'annualità).

Pertanto si ai fini della procedura, lo scrivente considera un esborso forfettario per gli oneri condominiali insoluti di circa 2.400,00, importo che di seguito sarà defalcato dal prezzo stimato.

13- QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Come anticipato, la quota parte pignorata del bene è pari a $1/2$, ma poiché a Roma non è possibile frazionare urbanisticamente un immobile se non si ricavano almeno due unità immobiliari di 45 mq lordi e una superficie aereo illuminanti pari a $1/8$, è stato necessario valutare e vendere il cespite per intero, da cui la riduzione del 50% del prezzo di seguito individuato.

Considerato i dati e le risultanze ottenute:

- dall'esame degli atti;
- dai documenti assunti presso il Catasto e il Dipartimento;

- dalle informazioni assunte presso la municipalità;
 - dalle investigazioni sul sito della consistenza e dello stato di conservazione dei luoghi;
 - dall'analisi dell'area urbana in cui ricade l'unità immobiliare con particolare riguardo alle infrastrutture del terziario e del trasporto pubblico;
 - dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate;
 - dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche tipologiche e posizione, a quella in cui ricade le unità immobiliare in oggetto;
 - dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico);
- si procederà ad una valutazione a metro quadro commerciale.

Secondo le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate, i prezzi al mq commerciale nel primo semestre 2024, nella Zona di codice 19 Fascia periferica Cinecittà\Don Bosco, per l'unità abitazione di tipo economico, oscillano da un minimo di Euro 2.100,00 ad un massimo di Euro 2.900,00; da cui la media del valore di €/mq 2.500,00 (**All.13**).

La quotazione di "Facile Immobiliare" prevede un valore dell'intera u.i. che oscilla tra € 185.000,00 e € 223.000,00.

Dalla media dei due prezzi si determina il prezzo di euro $(223.000+185.000 \div 2 =)$ 204.000,00 che a sua volta determina un valore unitario al mq di $(204.000:75,74 =)$ 2.693,42, il quale ricalcolato per definire il valore medio finale si ha $(2.500+2.693,42 =)$ €/mq 2.596,71 che moltiplicato con la superficie commerciale estrapolata si avrà:

Valore unitario €/mq 2.596,71;

€ 2.596,71 X 75,74 mq = € 196.674,81, che potrebbe arrotondarsi a € 197.000,00.

Applicando, come di prassi, la riduzione del 10% per vizi occulti e 3.251,54 per le spese di istruttoria urbanistica, nonché 2.400,00 per oneri condominiali, si determina il più probabile prezzo di mercato dell'intero cespite, per la quota pari al 100% :

$[(197.000-10\%) - 3.251,54 - 2.400,00] = € 171.648,46$ che può essere arrotondato a **€ 172.000,00** -Euro Centosettantaduemila\00.

Ovviamente se dovessimo sottrarre il 50% della quota pignorata, si determina il valore di $(172.000 : 2 =)$ **€ 86.000,00**. Euro Ottantaseimila\00.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 27 Gennaio 2025

L'Esperto Stimatore

Arch. MARCO LONGO

Vedi tabella di sintesi di seguito

Tabella Riassuntiva

ROMA -VIA CARLO FADDA 50 PIANO8^interno 29 Scala A APPARTAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita Euro
957	264	532	A\3	4 vani	78	754,03
PROBABILE PREZZO DI MERCATO						
<u>Intera quota : EURO 172.000,00</u>						
<u>quota parte 1\2 = EURO 86.000,00</u>						
SUPERFICIE COMMERCIALE 75.74 mq						
CLASSE F						
Licenza edilizia n.568\A del 5.10.1963 e successiva Variante n. 824 del 5.4.1966						
Certificato di abitabilità n.802 del 11.07.1966						



Sommario

- 1- ALLEGATO Localizzazione e fotografie
- 2- ALL. Rilevo metrico
- 3- ALL. Visura storico catastale
- 4- ALL. Planimetria catastale
- 5- ALL. Visura analitica catastale
- 6- ALL. Superficie utile
- 7- ALL. Atto di provenienza- Compravendita
- 8- ALL. Elaborato di Progetto
- 9- ALL. Certificato di Abitabilità
- 10-ALL. Confronto tra le planimetrie 1963-1966-2024
- 11-ALL. Verifica continuità formalità 2024-2023.
- 12- ALL. Certificato energetico APE
- 13-ALL. Quotazioni immobiliari

