

TRIBUNALE di ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

IV SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 1553/2015

Giudice: dott.ssa Barbara Perna

Custode Giudiziario: dott.ssa Maria Landolfi

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE di STIMA LOTTO unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relativo al bene immobile sito nel Comune di Roma al largo dell'Olgiate 15 - isola 63, lotto C, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 37 p.lla 902 sub 1 e 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Mauro Bitetti

Via A. Crivellucci, 21 - 00179 ROMA

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma n. 9443

ASTE
GIUDIZIARIE®

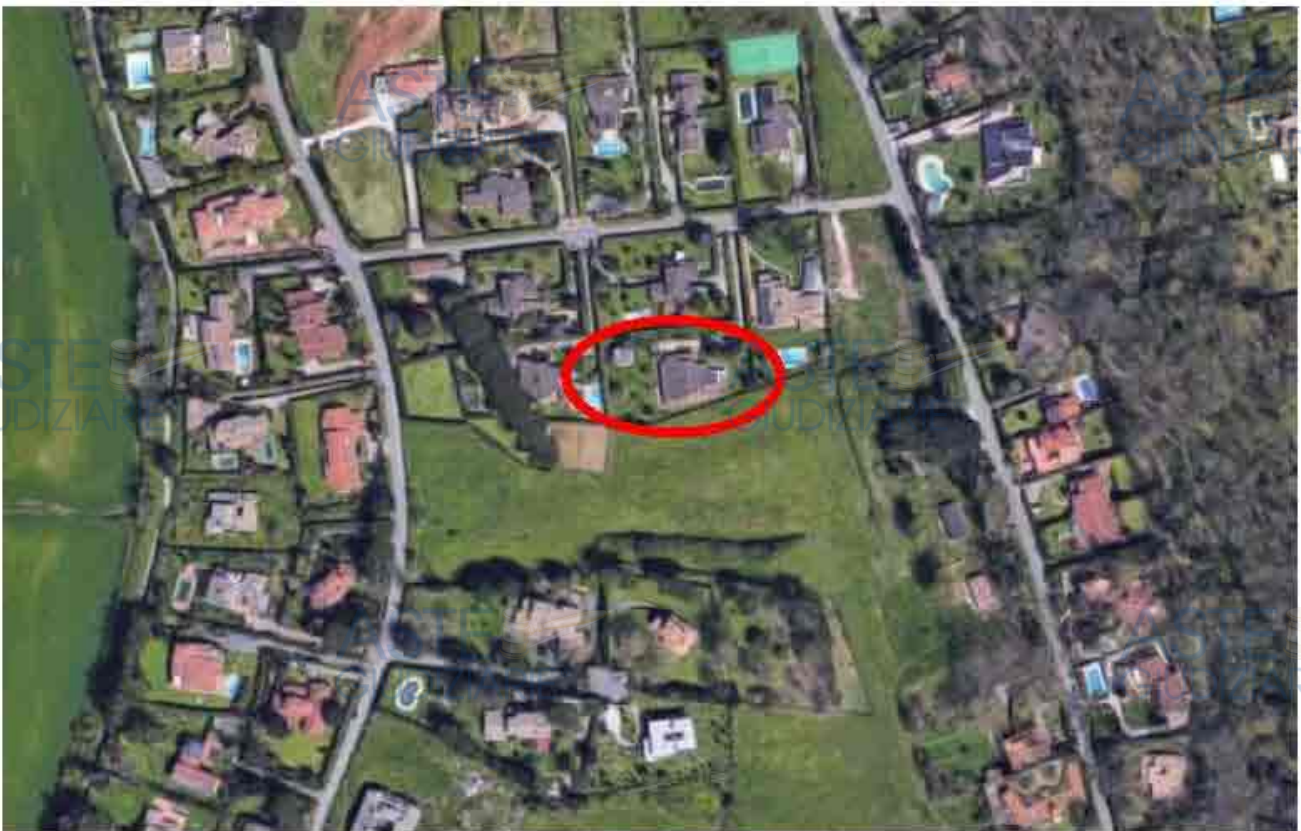
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 2.....	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 3-4.....	22
RISPOSTA AL QUESITO N. 5.....	23
RISPOSTA AL QUESITO N. 6.....	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 7-8.....	26
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10.....	27
RISPOSTA AL QUESITO N. 11-12.....	28
RISPOSTA AL QUESITO N. 13-14.....	33
CONCLUSIONI.....	34



Estratto da Google Earth con individuazione del fabbricato

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 beni 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. 1553/2015 lo scrivente arch. Mauro Bitetti, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/11/2015 Registro Particolare 84654 Registro Generale 117130, di formalità a favore del _____ con sede in _____ C.F. _____ contro la _____ in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra _____ on sede in _____ P.Iva _____, è "la quota pari al a 100% del diritto di proprietà del cespite sito in Roma

largo dell'Olgiate 15, distinto con l'isola 63/C, censito all'N.C.E.U. al fgl. C. Detti al foglio 37 p.lla 902 sub 1 (cat. A/7) e sub 2 (cat. C/6)".

Pertanto la presente relazione di stima è 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.LL. di Roma 1) nonché l'ufficio tecnico del Comune di Roma, che il sottoscritto ha effettuato, l'accesso in loco, in data 25/05/2017 congiuntamente al custode giudiziario dott.ssa Maria Landolfi, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato manutentivo dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale)

Il bene è ubicato nel comune di Roma in località Olgiate, largo dell'Olgiate n.15, isola 63, lotto C, in zona Municipio XV. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria, etc.).



Figura n.1: Individuazione del compendio immobiliare sulla mappa google earth 3D

Il bene oggetto di stima, consiste in un villino unifamiliare a due livelli ed attiguo fabbricato ad uso abitativo ed area scoperta di pertinenza destinata a giardino.

Trattasi di una costruzione facente parte del Consorzio Olgiate, di buon pregio costruttivo in buone condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, solai in latero-cemento e putrelle, tamponatura in pannelli in latero-cemento o laterizi, con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente e allaccio in fogna comunale. E' presente il servizio di custodia consortile.

E' prevista una gestione consortile affidata al Consorzio Olgiata.

Non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica dal momento che per l'immobile di cui trattasi non è stato fornito la copia del libretto della caldaia autonoma con indicazioni in merito alla potenza nominale dell'impianto nonché all'ultima manutenzione necessario ai fini della redazione e validità decennale dell'Attestato di prestazione energetica e, pertanto, ai sensi del Decreto del 25 giugno 2015 (Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), non è possibile redigere l'attestato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto unico: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della

di un villino unifamiliare con annesso fabbricato ed area scoperta adibita a giardino, sito in Roma, largo dell'Olgiata n.15 – isola 63, lotto C ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 37 p.lla 902 sub 1 cat. A/7, piano T e sub 2 cat. C/6, piano T.

L'immobile oggetto di pignoramento, confina con strada consortile e con le particelle 887 e 903. L'immobile, composto da due livelli, e da cui si accede mediante un viale d'ingresso che parte da una strada privata del consorzio e si apre sul giardino di pertinenza, è composto da: ingresso, n.2 soggiorni, n.5 camere da letto (3 al piano terra e 2 al piano soppalcato), n. 6 bagni (4 al piano terra e 2 al piano soppalco), una stanza di servizio, un'ampia cucina ed una sala da pranzo. La villa è inoltre dotata di due ampie verande e di un camino.

Gli infissi esterni sono in alluminio di color nero, a taglio termico con doppio vetro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco in tutti gli ambienti.

I pavimenti sono in parquet in tutta la casa, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica di vari colori e dimensioni. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. E' presente il riscaldamento autonomo con due caldaie a condensazione e con elementi radianti a parete e a pavimento al piano terra. Il villino è inoltre munito dell'utenza del gas per la cucina e di un impianto di condizionamento con split in tutte le camere da letto. E' presente anche un impianto di irrigazione del giardino.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

punti di vista foto piano soppalco

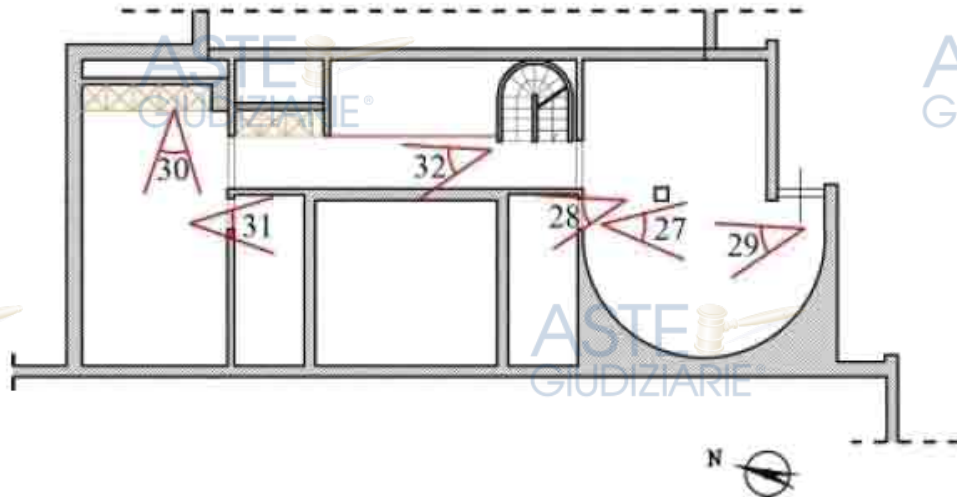


Foto n.1: Vista esterna 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.2: Vista esterna 2



Foto n.3: Vista esterna 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.4: Vista esterna 4



Foto n.5: Vista esterna 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.6: Vista esterna 6



Foto n.7: Vista esterna 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.8: Vista esterna 8



Foto n.9: Vista esterna 9



Foto n.10: Vista salone 1



Foto n.11: Vista salone 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.12: Vista salone 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.13: Vista salone 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.14: Vista cucina



Foto n.15: Vista sala da pranzo



Foto n.16: Vista corridoio di servizio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.17: Vista letto 1



Foto n.18: Vista letto 2



Foto n.19: Vista bagno 1



Foto n.20: Vista disimpegno letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.21: Vista letto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.22: Vista bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.23: Vista bagno 3



Foto n.24: Vista bagno 4



Foto n.25: Vista stanza di servizio



Foto n.26: Vista salone 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.27: Vista letto 1 soppalco



Foto n.28: Vista bagno 1 soppalco



Foto n.29: Vista letto 1 soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.30: Vista letto 2 soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.31: Vista bagno 2 soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

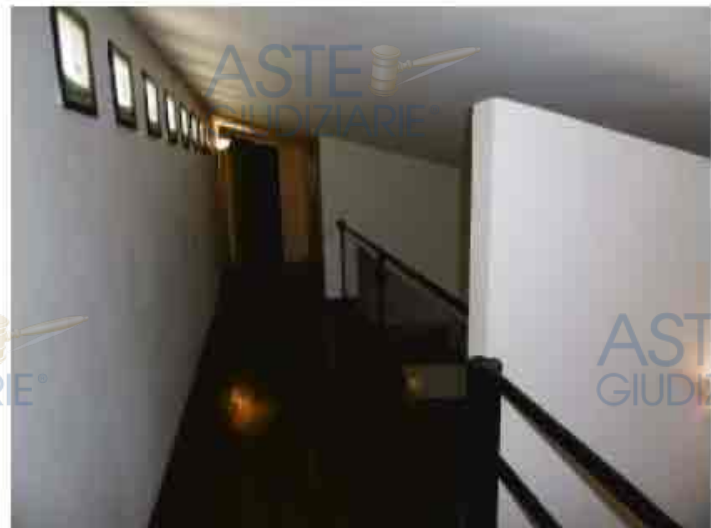


Foto n.32: Vista ballatoio soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 25/09/1991 - Data: 03/04/2017 - n. T307454 - Richiedente:

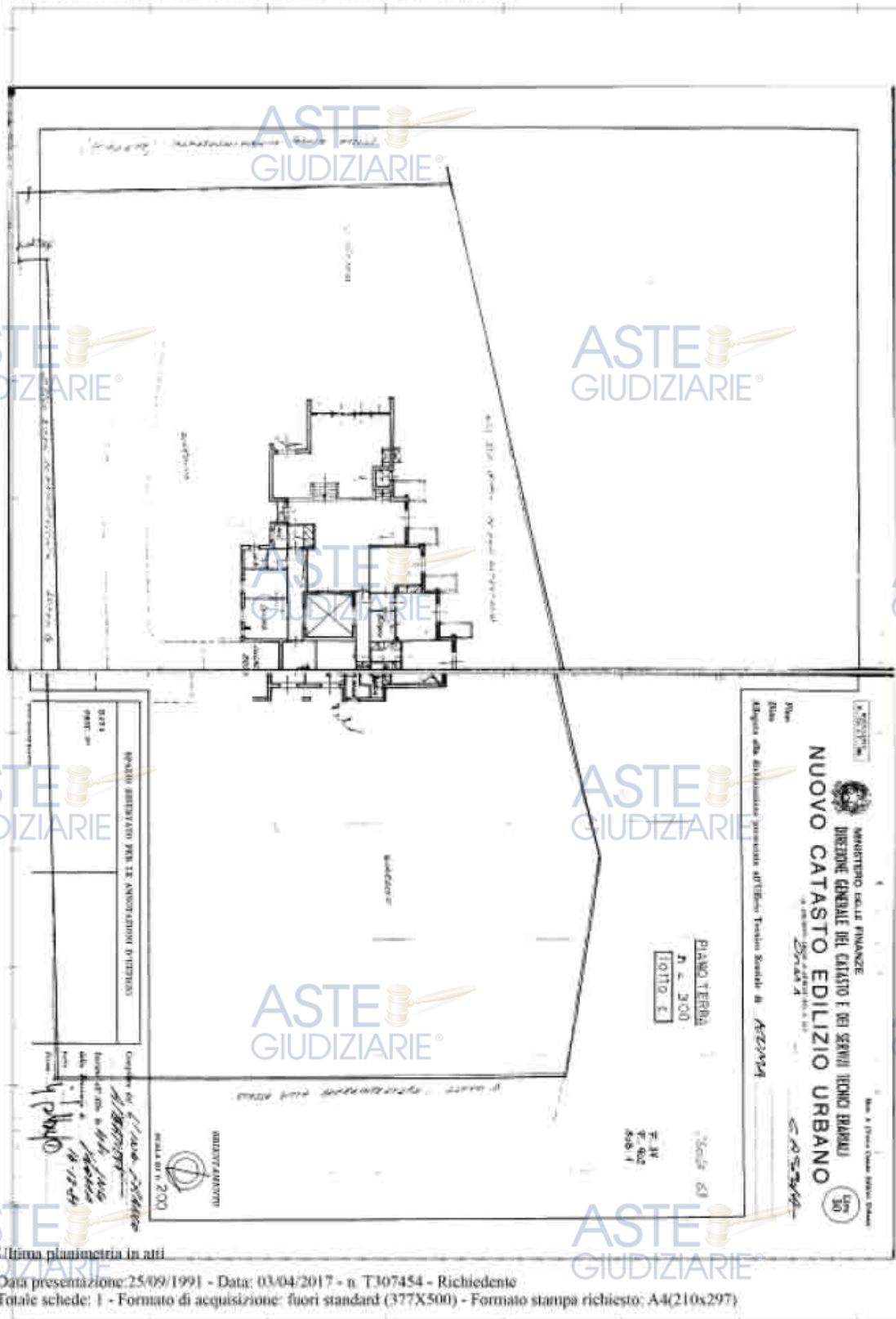


Figura n.2: Planimetria catastale sub 1

Data presentazione: 25/09/1991 - Data: 03/04/2017 - n. T307455 - Richiedente

MODULARIO
T. - C. n. 118

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. SEGRETO-CAVIE IL 1978 - M. D. 811)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via CASSIA

Data 16-12-84
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO TERRA
n. 300
lotto C
BOX

150/3 63
F: 3V
P: 902
SUS: 2

STRADA ditta SOPRAINTENDENZA
STRADA ditta

STRADA ditta

STRADA ditta

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. (n°)

Compilato dal FRANCESCO ALBERTINI
Inscritto all'Albo dei 16-12-84
della Provincia di ROMA
DATA 16-12-84
Firma: [firma]

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 25/09/1991 - Data: 03/04/2017 - n. T307455 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2017 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 37 - Particella: 902 - Subalterno: 2 - VIA CASSIA n. C piano: T.

Figura n.3: Planimetria catastale sub 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura n.4: Planimetria del villino oggetto di pignoramento

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo e per il criterio analitico la superficie commerciale di mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.238,66 come da tabella sottostante che individua il dettaglio dei singoli vani ed accessori:

DESTINAZIONE LOTTO unico	superficie netta	coeff. d ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. d esposizione	coeff. d piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA e SOPPALCO								
SALONE 1	101,46	1,00	111,61	E				
SALONE 2	55,79	1,00	61,37	O				
CAMERA DA LETTO 1	12,30	1,00	13,53	S				
CAMERA DA LETTO 2	16,58	1,00	18,24	S				
CAMERA DA LETTO 3	35,93	1,00	39,52	S				
CAMERA DI SERVIZIO	15,78	1,00	17,36	NE				
CAMERA DA LETTO 1S	29,84	1,00	32,82	S				
CAMERA DA LETTO 2S	20,86	1,00	22,95	N				
BAGNO 1	4,86	1,00	5,35	INTERNO				
BAGNO 2	27,97	1,00	30,77	O				
BAGNO 3	2,37	1,00	2,61	INTERNO				
BAGNO 4	2,82	1,00	3,10	E				
BAGNO 1S	6,14	1,00	6,75	INTERNO				
BAGNO 2S	6,14	1,00	6,75	INTERNO				
CUCINA	34,00	1,00	37,40	N				
PRANZO	29,89	1,00	32,88	NO				
DISIMPEGNI	31,46	1,00	34,61	INTERNO				
GIARDINO	5.584,00	0,05	837,60					
VERANDE	87,26	0,60	61,08					
TOTALI (MQ.)	6.105,45		1.376,29		1	0,90	1.238,66	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							1.238,66	

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Lotto unico:

- **la villa** al foglio 37 p.lla 902 sub 1, zona censuaria 6, cat. A/7, classe 8, vani 12, rendita catastale € 3.408,62; **il box auto** al foglio 37 p.lla 902 sub 2, zona censuaria 6, cat. C/6, classe 15, consistenza mq 45, rendita catastale € 288,18.

Vi è corrispondenza fra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella visura catastale ma non nella planimetria catastale in quanto la consistenza dell'immobile è di forme da quanto rappresentato graficamente.

Il villino è costituito da due livelli e consta di n.2 soggiorni, n.5 camere da letto, n.6 bagni, una stanza di servizio, una cucina, una sala da pranzo e due verande.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della

in persona del legale rapp.te p.t. sig.ra con

sede in P.Iva di un villino sito in Roma, in largo dell'Olgiate 15, isola 63, lotto C, con annesso box auto ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 37 p.lla 902 sub 1 cat. A/7, piano T, e sub 2 cat. C/6, piano T.

L'area scoperta di pertinenza destinata a giardino nella quale si trovano il villino ed il box auto oggetto di pignoramento, confina con strada consortile e con le particelle 887 e 903.

L'immobile, composto da due livelli, e da cui si accede mediante un viale d'ingresso che parte da una strada privata del consorzio e si apre sul giardino di pertinenza, è composto da: ingresso, n.2 soggiorni, n.5 camere da letto (3 al piano terra e 2 al piano soppalco), n. 6 bagni (4 al piano terra e 2 al piano soppalco), una stanza di servizio, un'ampia cucina ed una sala da pranzo. Confina con strada consortile e con le particelle 887 e 903.

Superficie commerciale complessiva di mq. 1.238,66.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla attuale consistenza catastale.

Non vi è attestato di prestazione energetica.

L'immobile è occupato dalla famiglia dei soci della società debitrice.

La costruzione dell'edificio, risale alla al 1979 ed è stata attuata con concessione edilizia n. 211/C del 29/01/1979 e successiva licenza di voltura n. 1446/C del 12/09/1980; per

l'immobile è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 188 del 30/06/1983. Concessione edilizia in sanatoria n.351628 del 15/06/2012 rilasciata alla

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.365.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In merito alla provenienza dei beni immobili si dettaglia quanto segue:

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla

amministratore unico sig. _____ nato a _____, per la sua
carica domiciliato a _____ codice fiscale _____, per l'intera quota di
proprietà di 1000/1000, con atto di compravendita a firma del notaio Mario Negro, Rep. N.
72178 Racc. n. 7284, formalità eseguita in data 21 gennaio 1988 al n. 4696. Si riporta di
seguito alcuni stralci dell'atto:

_____ in concordato preventivo, in persona
del costituito suo legale rappresentante come sopra debitamente autorizzato, con tutti gli
obblighi di legge, vende alla _____, la quale a mezzo del

costituito legale rappresentante, acquista, il seguente immobile:

- a) villino unifamiliare per civile abitazione, denominato "lotto C", con annessa area scoperta di pertinenza destinata a giardino, composto di veranda, soggiorno, quattro camere, due bagni, due docce, lavanderia, cameretta, w.c., disimpegni e cucina;
- b) box autorimessa adiacente il villino sopradescritto.

Art.2

A norma e nonch  ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.40, secondo comma, della L. 2/2/1985 n.47, quale modificato dal D.L. 23/4/1985 n.146, convertito con modificazioni in L. 21/6/1985 n.298, il costituito legale rappresentante della Societ  venditrice dichiara che le opere di realizzazione del corpo di fabbrica di cui l'immobile in oggetto   parte sono state eseguite in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 29/1/1979 n.211/C ed a successiva licenza di voltura in data 12/9/1980 n. 1446/C e che il corpo di fabbrica stesso   stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma medesimo con provvedimento in data 30/6/1983 n.188.

Dichiara altresì che nell'immobile in oggetto sono state eseguite opere abusive soggette a sanatoria a termini nelle norme sopra menzionate, in ordine alle quali, è stata presentata al Comune di Roma, VI circoscrizione, in data 6/2/1987 prot. N.3367, domanda di sanatoria n.0701778205/8"

In data 25/11/1988 con formalità n. 47512, con rogito a firma del notaio Antonino D'Agostino del giorno 11/11/1988 rep. 271533, è stata cambiata la denominazione della

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Nel P.R.G. VIGENTE del 2008, l'area in cui è sito l'immobile ricade in Città Consolidata: tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3

RETE ECOLOGICA: Nessuna prescrizione

CARTA QUALITA': Nessuna prescrizione

RISCHIO IDRAULICO: Nessuna prescrizione



PRG Vigente tav. 11

Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge l'immobile nel Paesaggio degli insediamenti urbani



PTPI Sistemi ed Ambiti del Paesaggio tav. A

Nei Beni Paesaggistici TAV.B. l'immobile ove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento ricade in un'area ove non è apposto alcun vincolo.



PTPI Beni Paesaggistici tav. B

L'area non è indagata da PTP.

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistica si afferma che la costruzione dell'edificio, risale alla al 1979 ed è stata attuata con concessione edilizia n. 211/C del 29/01/1979 e successiva licenza di voltura n. 1446/C del 12/09/1980; per l'immobile è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 188 del 30/06/1983. Risulta agli atti anche una concessione edilizia in sanatoria n. 351628 del 15/6/2012 presentata per tipologia 7 della L.47/85 (ove si escludono aumenti di superfici e volumi nonché la destinazione d'uso).

A seguito di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale facente parte della documentazione a corredo della concessione edilizia in sanatoria n. 351628 del 15/6/2012 (cfr allegato), nella quale non sono riportati né i diversi ampliamenti al piano terra, né l'aggiunta del piano soppalco né tantomeno l'inglobamento del box auto alla superficie abitabile della casa e la dependance, costruita senza alcun titolo edilizio. Per sanare detta difformità sarà necessario presentare al Municipio XV una S.C.I.A. di ripristino ante operam per le parti abusivamente realizzate e una C.I.L.A. in sanatoria con successiva Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, per le variazioni interne quali lo spostamento del bagno all'ingresso e la scala che conduce al soppalco. Il tutto sarà realizzabile sostenendo una spesa complessiva compreso oneri fiscali e spese del professionista, di circa € 50.000,00 che verrà posta in decurtazione del valore di stima finale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è occupato dalla famiglia dei soci della società debitrice.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo ai beni identificati con i subalterni 1-2, effettuate dallo scrivente in data 29/08/2017, risultano le formalità di seguito elencate:

- 1) **formalità n. 3979 del giorno 1 marzo 1988** ipoteca volontaria per Lire 600.000.000 (seicentomilioni) a favore della Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro la società (codice fiscale a garanzia di un mutuo di Lire 250.000.000 (duecentocinquantamilioni) concesso con atto a rogito del notaio Luigi La Gioia di Roma del 26 febbraio 1988 rep. n. 287 /119, non risulta annotata di rinnovo;
- 2) **formalità n. 14769 del giorno 27 aprile 2006** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale Civile di Roma rep. n. 5509/2005 del 18 aprile 2005) per Euro

10.000,00 (diecimila) a favore (codice fiscale e contro la società

(codice fiscale a garanzia di debito in linea capitale di Euro 4.620,27 (quat-tromilaseicentoventi e ventisette);

- 3) **formalità n. 14770 del giorno 27 aprile 2006** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale Civile di Roma rep. n. 6934/2005 del 16 maggio 2005) per Euro 15.000,00 (quindicimila) a favore del (codice fiscale e contro la società

(codice fiscale a garanzia di debito in linea capitale di Euro 7.648,63 "" (settemilaseicentoquarantotto e sessantatré);

- 4) **formalità n. 29672 del giorno 11 settembre 2006** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale Civile di Roma rep. n. 5509/2005 del 19 aprile 2006) per Euro 11.435,18 (undicimilaquattrocento-trentacinque e diciotto) a favore del

(codice fiscale e contro la società (codice fiscale a garanzia di debito in linea capitale di Euro 5.717,59 (cinquemilasettecentodiciassette e cinquantanove).

- 5) **formalità n. 21204 del giorno 2 aprile 2010**, verbale di pignoramento immobili a favore di codice fiscale nata a C.F. e contro

codice fiscale giusta provvedimento emesso dal Tribunale Civile di Roma il 25 febbraio 2010 rep. 3734 (*ESTINTO*);

- 6) **formalità n. 84654 del giorno 16 novembre 2015**, portante verbale di pignoramento immobili a favore di e contro (codice fiscale

giusta provvedimento del 15 ottobre 2015 rep. 38587.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risulta condominio costituito ma solo con sede in via
che è il creditore procedente e dalle risultanze contabili di estratto conto
al 22/06/2017 risulta un conguaglio passivo a debito complessivo di € 25.183,86 (cfr
allegato).

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Procedere alla valutazione dei beni

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 valor 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 compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, 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 la zona ove ricade l'immobile lo scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad essi 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 fabbricato simile;
 - prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
 - attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
 - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti;
 - periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
 - localizzazione dei beni;

- parziale irregolarità urbanistica del bene

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona.

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. 2.500,00 a €/mq.4.000,00
- redditi annui €/mq.80,00 a €/mq.150,00.

Si riporta valutazioni immobiliari dal Borsino Immobiliare di Roma:

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (in buono stato)	2.293	2.580	2.866	8,2	9,4	10,6	4,4%
Ville e Villini (in buono stato)	2.703	2.989	3.276	10,6	11,5	12,3	4,6%

Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (in buono stato)	1.802	1.945	2.088	0,0	0,0	0,0	0,0%

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 per l'anno 2017, la quotazione media da assumere per il bene oggetto di stima è un valore immobiliare pari a €/mq.2.800,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq.95,00

LOTTO UNICO:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo lotto unico

Totale superficie commerciale (tab.)	mq.	1.238,66
Valore medio al mq. di superf.	€/mq.	2.800,00
Tot. mq. 1238,66 x €/mq. 2.800,00		€ 3.468.248,00 (A)

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale (tab.)	mq.	1.238,66
Reddito annuo presunto	€ 95,00	1.238,66 € 117.672,70
Saggio di capitalizzazione applicato = 3,5%		
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:		
Valore immobile =	€ 117.672,70	0,035 € 3.362.077,14 (B)

Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(A) + (B) / 2 = € 3.415.162,57$$

a detrarre i costi necessari per CILA, SCIA, opere e Variazione Docfa € 50.000,00

$$€ 3.365.162,57$$

Prezzo di vendita decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile

$$€ 3.365.000,00$$

VALORE LOTTO UNICO (arrotondato) = € 3.365.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni pignorati sono di proprietà della quota di 1000/1000 della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e
precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La Società

con sede legale in

legale rappresentante sig.ra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

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

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (verbale di sopralluogo, visura catastale, planimetria catastale, estratto mappa);
- atto di compravendita del 1988;
- atto decisione di vendita immobile;
- atto del [REDACTED];
- concessione in sanatoria e planimetria;
- modello 47/85 e relativi bollettini di pagamento;
- estratto conto [REDACTED] del 22/06/2017 e regolamento consortile;
- ispezione ipotecaria del 29/08/2017 in capo ai beni sub 1 e sub 2;
- elaborato grafico di rilievo;
- ricevuta della pec inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

arch. Mauro Bitetti