

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1656/13
RIUNITA A R.G.E. 2035/13, 11/14, 267/14, 1008/18

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

VII° LOTTO

Promossa da



contro

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, il 3/06/2015 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed il 19/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Barbara Perna presso il Tribunale di Roma.

Il 18/05/2016 depositava telematicamente la perizia di stima.

Il 22/07/2016 depositava telematicamente gli allegati alla perizia di stima ed informazioni su formalità pregiudizievoli e i contratti di locazione.

Il 01/06/2022 riceveva il nuovo incarico di compiere un sopralluogo al fine di verificare eventuali cambiamenti nella situazione di fatto e di diritto degli immobili staggit e di depositare la perizia di stima aggiornata.

Il 16/09/2022 il sottoscritto Esperto compiva il nuovo sopralluogo e, anche alla luce degli atti catastali e dei titoli edilizi consultati, non rilevava cambiamenti nello stato di fatto e di diritto degli immobili staggit.



PREMESSA

La presente procedura esecutiva si fonda sulle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 18/10/2013, Registro generale n. 100648 Registro particolare n. 74209
- Pignoramento trascritto il 11/12/2013, Registro generale n. 120176 Registro particolare n. 85809
- Pignoramento trascritto il 08/01/2014, Registro generale n. 1103 Registro particolare n. 869
- Pignoramento trascritto del 17/02/2014 Registro generale n. 17443 Registro particolare n. 11586

I beni immobili complessivamente aggrediti dai pignoramenti sopra indicati ed oggetto della presente vendita, sono di seguito sinteticamente elencati:

- Catasto Fabbricati
 - Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 503
 - Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 501

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Piena proprietà delle porzioni di fabbricato site in Roma, Via Campi Salentina nn. 58-60 (catastalmente civici 54, 56, 58), Zona Borghesiana, Municipio VI ex VIII, e precisamente:
 - Unità immobiliare di categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati" adibita, al momento del sopralluogo, ad abitazione - Accesso autonomo da Via Campi Salentina n. 58 (civico catastale 56-58) e accesso interno dal vano scala condominiale - Piano terra catastale, piano rialzato reale - Composizione catastale: ingresso/segreteria, disimpegno, tre vani ad ufficio, sala riunioni, bagno, ripostiglio, terrazzo - Il disimpegno e la sala riunioni sono stati divisi in ambienti più piccoli
 - Autorimessa con accesso mediante rampa carrabile inclinata esterna da Via Campi Salentina n. 60 (civico catastale 56-58)

CONFINI

Unità immobiliare di categoria catastale A/10 (Subalterno 503):

- Distacco verso Via Campi Salentina costituito da piccola corte antistante NON compresa nel lotto; del catasto terreni, foglio 1029, sezione C: particelle 551, 549, distacco verso particella 705



Autorimessa (Subalterno 501):

- Distacco verso Via Campi Salentina costituito dalla rampa carrabile inclinata esterna NON compresa nel lotto; del catasto fabbricati: foglio 1030 particella 293 subalterno 502; del catasto terreni, foglio 1029, sezione C: particelle 551, 549

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

- Unità immobiliare di categoria catastale A/10 (Subalterno 503):

Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 503, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/10, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 139 mq, Rendita Euro 4766,90, Indirizzo VIA CAMPI SALENTINA n. 56-58 Piano T

- Autorimessa (Subalterno 501):

Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 501, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 12, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 51 mq, Rendita Euro 173,22, Indirizzo VIA CAMPI SALENTINA n. 54 Piano S1

Catasto Terreni (area di sedime del fabbricato condominiale)

Sezione C, Foglio 1029 Particella 550 (ex foglio 1030 particella 293), Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 370 - Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/1998

INTESTATARI

Catasto Fabbricati

- Unità immobiliare di categoria catastale A/10 (Subalterno 503):

- Autorimessa (Subalterno 501):

PRECEDENTI INTESTATARI

Catasto Fabbricati

- Unità immobiliare di categoria catastale A/10 (Subalterno 503):

- Autorimessa (Subalterno 501):

Catasto Terreni

- Sezione C, Foglio 1029 Particella 550 (ex foglio 1030 particella 293)

CRONISTORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati

- Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 503

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Atto del 13/11/1991 Pubblico ufficiale NOT. CANNATA Sede CASTELNUOVO DI PORTO (RM) Repertorio n. 1423 registrato in data - DONAZIONE Voltura n. 1753.1/1992 - Pratica n. 724199 in atti dal 09/09/2002

VARIAZIONE del 19/06/1985 in atti dal 07/06/1999 VAR. DEST. DA DEP. A UFFICIO (n. 46105.1/1985)

COSTITUZIONE del 24/06/1976 in atti dal 30/06/1987 (n. 45.306/1976)

- Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 501

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Atto del 13/11/1991 Pubblico ufficiale NOT. CANNATA Sede CASTELNUOVO DI PORTO (RM) Repertorio n. 1423 registrato in data - DONAZIONE Voltura n. 1753.1/1992 - Pratica n. 724199 in atti dal 09/09/2002

VARIAZIONE del 26/06/1985 in atti dal 21/04/1999 AMPLIAMENTO (n. 48413.1/1985)

COSTITUZIONE del 26/06/1985 in atti dal 21/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 48413.1/1985)



Catasto Terreni

- Sezione C, Foglio 1029 Particella 550 (ex foglio 1030 particella 293)

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 26/03/1998 AGGIORN.TO MAPPA (n. 24.6/1998) - Annotazioni di stadio: VARIAZIONE TOPOGRAFICA

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 26/03/1998 AGGIORN.TO MAPPA (n. 24.5/1998) - Annotazioni di stadio: VARIA CON LE STRADE

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 26/03/1998 AGGIORN.TO MAPPA (n. 24.4/1998) - Annotazioni di stadio: SOSTITUISCE LA P.LLA 293 DEL FG. 1030 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:1030 Particella:293

Impianto meccanografico del 19/02/1979

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva è situato nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Zona Villa Verde, Municipio VI, c.a.p. 00133.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Porzioni di fabbricato in Via Campi Salentina nn. 58-60 (catastalmente civici 54, 56, 58), Zona Borghesiana, Municipio VI ex VIII, e precisamente

- Unità immobiliare accatastata A/10 (Uffici e studi privati) adibita, al momento del sopralluogo, ad abitazione in locazione a terzi estranei all'esecuzione immobiliare

- Accesso autonomo da Via Campi Salentina n. 58 (civico catastale 56-58) e accesso interno dal vano scala condominiale, al momento del sopralluogo non utilizzato
- Piano terra catastale, piano rialzato reale
- Composizione catastale: ingresso/segreteria, disimpegno, tre vani ad ufficio, sala riunioni, bagno, ripostiglio, terrazzo realizzato sul solaio e lastrico solare della sottostante autorimessa, anch'essa oggetto della presente esecuzione immobiliare
- Il disimpegno e la sala riunioni sono stati divisi in ambienti più piccoli da pareti in alluminio e laminato plastico
- Piccola corte antistante NON compresa nel lotto
- La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi

- Autorimessa con accesso mediante rampa carrabile inclinata esterna da Via Campi Salentina n. 60 (civico catastale 56-58)

- Il solaio e lastrico solare di copertura costituiscono il terrazzo del soprastante appartamento, anch'esso oggetto della presente esecuzione immobiliare

- Non è stato possibile accedere all'interno dell'autorimessa, ma è stato possibile visionarla solo dall'esterno, attraverso la saracinesca semiaperta, ed è apparsa occupata da beni mobili
- La rampa carrabile inclinata esterna e la piccola corte antistante destinata ad aiuola, che costituiscono distacco da Via Campi Salentina, recintati come ad uso esclusivo, NON sono rappresentati nella planimetria catastale e NON sono citati nella documentazione di condono edilizio e nell'atto di provenienza. Ai fini della presente attività peritale si considerano NON compresi nel lotto
- L'autorimessa non è rappresentata nella mappa, catasto terreni, sezione C, foglio 1029, particella 550
- Ai fini della presente attività peritale, ci si atterrà alla planimetria catastale

- Superficie commerciale appartamento = si considera coincidente con la superficie catastale = mq 139
- Superficie commerciale autorimessa = si considera coincidente con la superficie catastale = mq 51

Caratteristiche costruttive prevalenti

- Unità immobiliare accatastata A/10
 - Cannello in ferro
 - Recinzione del lotto in muratura e ferro
 - Scala esterna di accesso da Via Campi Salentina con gradini rivestiti in pietra e tinteggiata
 - Rivestimento in cortina
 - Struttura portante in cemento armato e tamponatura in mattoni
 - Pareti e soffitti interni tinteggiati
 - Pavimentazioni in ceramica
 - Bagni rivestiti e pavimentati in ceramica
 - Infissi esterni in alluminio e vetro
 - Infissi interni in legno
 - Pareti divisorie aggiunte in alluminio e laminato plastico
 - Saracinesche e grate in ferro alle finestre e porte finestre
 - Impianto di climatizzazione ad aria
 - Pavimentazione del terrazzo in gres

- Ringhiera in ferro

- Autorimessa

- Cannello in ferro
- Recinzione del lotto in muratura e ferro
- Pavimentazione della rampa carrabile inclinata esterna in cemento
- Saracinesca in ferro
- Struttura portante in cemento armato
- Pavimentazione interna in cemento
- Pareti tinteggiate

Ulteriori informazioni:

- Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali.
- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non risultano presenti vincoli archeologici.
- Non risulta essere un compendio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
- Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza del seguente titolo:

- Atto di donazione del Notaio Bernardo Cannata del 13/11/1991, rep. 1423, raccolta 292, trascritto il 3/12/1991, registro generale n. 97821, registro particolare n. 55287

Donante: ***

Donatario: ***

Oggetto:

- Appartamento uso ufficio sito in Roma, Via Campi Salentina nn. 56-58, piano terra, 5 vani e accessori, confinante con proprietà^{***}, distacco da cortile, distacco verso Via Campi Salentina, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1030, particella 293 parte (e non subalterno A), piano terra, giusta denuncia alla variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 19/06/1985 prot. 046105
- Garage esteso circa mq 42 sito in Roma, Via Campi Salentina, piano seminterrato, confinante con proprietà^{***}, distacco da Via Campi Salentina, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1030, particella 293, subalterno 7, piano S1, giusta denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 26/06/1985 prot. 048413
- Le parti hanno invocato la valutazione autonoma dell'immobile di cui all'art. 12 della legge 13/05/198 n. 154 come vigente
- Provenienza: Acquisto del terreno con atto del Notaio Forleo del 6/11/1970 registrato il 23/11/1970 al n. 18314, trascritto il 25/11/1970 al n. 71584, diretta edificazione tra febbraio 1973 e dicembre 1976
- Titolo edilizio: in data 12/02/1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria la cui oblazione è stata pagata. In relazione a ciò il Comune di Roma non ha compiuto atti interruttivi del decorso del termine per la formulazione del silenzio assenso. Le opere realizzate sono conformi a quelle descritte in domanda. Non sussistono vincoli ostativi al rilascio della concessione in sanatoria. Il comune non ha ancora emanato il provvedimento di concessione né ha notificato un provvedimento di diniego, pertanto si è integrata la fattispecie di sanatoria per silenzio assenso ex lege
- Allegato A: Domanda di condono edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare accatastata A/10 (Uffici e studi privati) è apparsa utilizzata come abitazione in locazione a terzi estranei all'esecuzione immobiliare.

Non è stato possibile accedere all'interno dell'autorimessa, ma è stato possibile visionarla solo dall'esterno, attraverso la saracinesca semiaperta, ed è apparsa occupata da beni mobili.

Ai fini dell'aggiornamento della perizia, in data 31/01/2023, acquisita al prot. n. 21892 del 01/02/2023, il sottoscritto esperto ha presentato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, finalizzata ad accedere ad eventuali contratti di locazione stipulati dai debitori eseguiti aventi ad oggetto gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate, effettuati i controlli di merito, con nota numero 21628 del 06/02/2023 ha comunicato che in relazione al Lotto 7 non vi sono contratti in essere ma solamente contratti di locazione già conclusi in precedenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2012 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 105112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212 del 18/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.

ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2012 - Registro Particolare 15585 Registro Generale 110997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 226 del 02/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C. Foglio 1029 particelle 545, 709, 711, 712, 717 - Foglio 1034 particelle 1671/1, 1671/2, 1671/3, 1671/4, 1680/1, 1680/2, 1680/3 - Foglio 1030 particelle 293/501, 293/503

ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni

ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca CARIGE S.p.A.

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 85809 Registro Generale 120176 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Repertorio 55358 del 04/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 61595 del 23/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca CARIGE S.p.A.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella parte di città identificata come segue:

- Sistema insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente)
- Piano particolareggiato di Zona "O" n. 26 - "Due Torri - Villa Verde" - Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

- PTPR - Tavola A - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- PTPR - Tavola B - Beni paesaggistici - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto fa parte di fabbricato costruito in assenza di licenza e concessione edilizia.

Sono stati individuati i seguenti procedimenti di regolarizzazione.

12/02/1986 - Ufficio Condonò Edilizio - Domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 - Numero progressivo 0422312510/1 - Protocollo del Comune di Roma, Circoscrizione VIII, n. 4870 del 12/02/1986 - Protocollo del Comune di Roma, Ripartizione XV, n. 204491 del 4/10/1986

Richiedente: ***

Localizzazione: Via Campi Salentina n. 56 - Piano I interno 1 - Piano interrato - Garage - Locale deposito

Catasto terreni: foglio 1030 particella 293

Anno di ultimazione: 1976

Abitabile alla data del 1°/1/1983

Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni: mq 115,70 (Piano 1 interno 1)

Superficie per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni: mq 200,40 - Omogeneizzata x 0,6: mq 120,24 (Garage - Locale deposito - Balconi)

Superficie complessiva: mq 235,94

Abitazioni: 1 - Stanze: 5 - Accessori: 3

Oblazione da versare: Lire 2.790.000

12/02/1986 - Ufficio Condonò Edilizio - Domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 - Numero progressivo 0422312510/2 - Protocollo del Comune di Roma, Circoscrizione VIII, n. 4870 del 12/02/1986 - Protocollo del Comune di Roma, Ripartizione XV, n. 204491 del 4/10/1986

Richiedente: ***

Localizzazione: Via Campi Salentina n. 56 - Piano terra

Catasto terreni: foglio 1030 particella 293

Anno di ultimazione: 1976

Abitabile alla data del 1°/1/1983

Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni): mq 113

Superficie per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni): mq 49,50 - Omogeneizzata x 0,6: mq 29,70

Superficie complessiva: mq 142,70

Abitazioni: 1 - Stanze: 4 - Accessori: 4

Oblazione da versare: Lire 2.141.000

13/11/1997 - Ufficio Condonò Edilizio - Deposito documentazione integrativa - prot. n. 234994 - Riferimento: garage al piano S1 - Contiene: denuncia di variazione catastale da deposito a ufficio del 26/06/1985 prot. n. 48413, planimetria catastale, perizia tecnica in data 10/11/1997

17/12/1997 - Deposito perizia tecnica giurata in data 16/12/1997 - prot. n. 261745 - Riferimento: domanda di condono edilizia del 4/10/1986 prot. n. 86/204991/003 - Unità immobiliare sita in Roma, Via Campi Salentina n. 56-58

«La domanda è stata erroneamente presentata con mod. 47/85-A anziché con mod. 47/85-D, visto che trattasi di un'unità immobiliare con destinazione ufficio come risulta anche dall'accatastamento dell'anno 1986. Il sottoscritto ha accertato quanto riportato nella seguente scheda tecnica.

- Destinazione urbanistica: zona O di PRG
- Superficie utile: mq 113,00
- Superficie non residenziale mq 49,50
- Superficie complessiva: mq 142,70
- Volume imponibile: mc 360,00
- Destinazione: ufficio

L'unità sopra descritta è adibita alla destinazione d'uso dichiarata. I lavori sono ultimati.»

02/07/1998 - Concessione edilizia in sanatoria n. 121315 - prot. n. 000204991 anno 86

Domanda presentata da *** , registrata il 4/10/1986 al n. di prot. 86/000204991/003 - Concessione/autorizzazione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Ufficio di mq 142,70 sull'immobile sito in Roma Via Campi Salentina n. 56 - Autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - Ufficio mq 142,70 - Concessione in sanatoria rilasciata a ***

02/07/1998 - Concessione edilizia in sanatoria n. 121316 - prot. n. 000204991 anno 86

Domanda presentata da *** registrata il 4/10/1986 al n. di prot. 86/000204991/005 - Concessione/autorizzazione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 25,50 sull'immobile sito in Roma Via Campi Salentina n. 56 - Garage - Autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale mq 0,00; - non residenziale mq 42,50 - Concessione in sanatoria rilasciata a ***

06/08/1999 - Ufficio Condonò Edilizio - Deposito documentazione integrativa - prot. n. 235476 - Riferimento: garage - Contiene: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori, riepilogo oblazione, n. 2 attestazioni di versamento

06/08/1999 - Ufficio Condonò Edilizio - Deposito documentazione integrativa - prot. n. 235486 - Riferimento: appartamento uso ufficio al piano terra - Contiene: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, denuncia di variazione catastale da deposito a ufficio del 19/06/1985 prot. n. 46105, planimetria catastale, relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori, riepilogo oblazione

Il fascicolo di condono edilizio contiene, oltre la documentazione sopra sintetizzata, i seguenti ulteriori atti, salvo altri:

- Le seguenti ulteriori Concessioni edilizie in sanatoria relative allo stesso fabbricato:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 77672 - prot. n. 000204991 anno 86 (86/000204991/000)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 118703 - prot. n. 000204991 anno 86 (86/000204991/002)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 121317 - prot. n. 000204991 anno 86 (86/000204991/004)

- Elaborati grafici e fotografici

- Attestazioni di versamento di oblazioni

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della presente attività peritale si valuta il ripristino dello stato dei luoghi corrispondente alla planimetria catastale.

Si stima, a tal fine, la detrazione forfettaria del 5% al valore commerciale del bene immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- Piena proprietà delle porzioni di fabbricato site in Roma, Via Campi Salentina nn. 58-60 (catastalmente civici 54, 56, 58), Zona Borghesiana, Municipio VI ex VIII, e precisamente:
 - Unità immobiliare di categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati" adibita, al momento del sopralluogo, ad abitazione - Accesso autonomo da Via Campi Salentina n. 58 (civico catastale 56-58) e accesso interno dal vano scala condominiale - Piano terra catastale, piano rialzato reale - Composizione catastale: ingresso/segreteria, disimpegno, tre vani ad ufficio, sala riunioni, bagno, ripostiglio, terrazzo - Il disimpegno e la sala riunioni sono stati divisi in ambienti più piccoli
 - Autorimessa con accesso mediante rampa carrabile inclinata esterna da Via Campi Salentina n. 60 (civico catastale 56-58)

Confini:

- Appartamento: Distacco verso Via Campi Salentina costituito da piccola corte antistante NON compresa nel lotto; del catasto terreni, foglio 1029, sezione C: particelle 551, 549, distacco verso particella 705
- Autorimessa: Distacco verso Via Campi Salentina costituito dalla rampa carrabile inclinata esterna NON compresa nel lotto; del catasto fabbricati: foglio 1030 particella 293 subalterno 502; del catasto terreni, foglio 1029, sezione C: particelle 551, 549

Catasto Fabbricati:

- Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 503, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/10, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 139 mq, Rendita Euro 4766,90, Indirizzo VIA CAMPI SALENTINA n. 56-58 Piano T

- Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 501, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 12, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 51 mq, Rendita Euro 173,22, Indirizzo VIA CAMPI SALENTINA n. 54 Piano S1

Superficie commerciale posta a base della vendita:

- Unità immobiliare di categoria catastale A/10 = mq 139
- Autorimessa = mq 51

Titoli edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 121315 del 02/07/1998 - Domanda registrata il 4/10/1986 al n. di prot. 86/000204991/003
- Concessione edilizia in sanatoria n. 121316 del 02/07/1998 - Domanda registrata il 4/10/1986 al n. di prot. 86/000204991/005
- Risultano altre concessioni edilizie in sanatoria rilasciate altre unità immobiliari dello stesso fabbricato

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1)

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Suburbana/CASILINO DUE TORRI-VILLAVERDE (VIA DEGAS)
- Codice zona: E127
- Microzona: 212
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Non sono disponibili le quotazioni immobiliari degli uffici, pertanto si fa riferimento alle quotazioni reperite nelle seguenti zone limitrofe:
 - Fascia/zona: Suburbana/TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA) - Codice zona: E138 - Microzona: 156 - Uffici - Valore di mercato Min €/mq 950,00 - Max €/mq 1400,00 - Valore Medio €/mq 1175,00
 - Fascia/zona: Suburbana/ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA) - Codice zona: E179 - Microzona: 161 - Uffici - Valore di mercato Min €/mq 1150,00 - Max €/mq 1700,00 - Valore Medio €/mq 1425,00

- Valore di mercato medio fra le quotazioni reperite nelle seguenti zone limitrofe (media dei valori medi):

- $\text{€/mq} (1175,00 + 1425,00) / 2 = \text{€/mq} 1300,00$

- Non sono disponibili le quotazioni immobiliari delle autorimesse, pertanto si fa riferimento alle quotazioni reperite nelle seguenti zone limitrofe:

- Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) - Codice zona: E19 - Microzona: 209 - Box - Valore di mercato Min €/mq 750,00 - Max €/mq 1050,00 - Valore Medio €/mq 900,00

- Fascia/zona: Suburbana/TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDI (VIA DI GROTTI CELONI) - Codice zona: E28 - Microzona: 159 - Box - Valore di mercato Min €/mq 850,00 - Max €/mq 1250,00 - Valore Medio €/mq 1050,00

- Valore di mercato medio fra le quotazioni reperite nelle seguenti zone limitrofe (media dei valori medi):

- $\text{€/mq} (900,00 + 1050,00) / 2 = \text{€/mq} 975,00$

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2022, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Z17 Torre Gaia (Municipi: VI / VII - ex Municipi VIII / X)

- Uffici: €/mq 1.700,00

- Boxes e posti auto: €/mq 900,00

3. Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2023):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: CASILINO DUE TORRI VILLAVERDE VIA DEGAS
- Uffici: Valore minimo €/mq 1.226,00 - Valore medio €/mq 1.606,00 - Valore massimo €/mq 1.986,00
- Box auto & Autorimesse: Valore minimo €/mq 862,00 - Valore medio €/mq 1.071,00 - Valore massimo €/mq 1.280,00

Lo scrivente ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori medi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare edito dalla FIAIP, è calcolata come segue:

- Uffici: Valore unitario = €/mq $(1.300,00 + 1.700,00 + 1.606,00) / 3 = €/mq 1.535,33$
- Box: Valore unitario = €/mq $(975,00 + 900,00 + 1.071,00) / 3 = €/mq 982,00$

UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA CATASTALE A/10

- Superficie commerciale = mq 139
- Valore commerciale = €/mq $1.535,33 \times mq 139 = € 213.410,87$

AUTORIMESSA

- Superficie commerciale = mq 51
- Valore commerciale = €/mq $982,00 \times mq 51 = € 50.082,00$

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO = € $(213.410,87 + 50.082,00) = € 263.492,87$

- Presumibili oneri di regolarizzazione = € $263.492,87 \times 5\% = € 13.174,64$
- Valore commerciale ridotto = € $(263.492,87 - 13.174,64) = € 250.318,23$

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 250.318,23

IN CIFRA TONDA = € 250.000,00

(EURO DUECENTOCINQUANTAMILA/00)

A corpo e non a misura

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € $250.000,00 \times 10\% = € 25.000,00$

- *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, li 05/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fallica Salvatore