

SEZIONE QUARTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N°219-2023

G.E. ROMOLO CIUFOLINI

Promossa da BARCLAYS BANK IRELAND PLC

CONTRO

Custode Giudiziario Avv. Maela POLITO

Esperto Stimatore Arch. Marco LONGO

Relazione

IL BENE OGGETTO DI STIMA:

è costituito da un Appartamento sito in Roma Via Tommaso da Celano 18, Piano Terra Interno 1.

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

L'unità immobiliare di cui all'oggetto ricade nella zona Sud della capitale, nel quartiere Appio Latino, zona semicentrale, tra la Via Appia Nuova e il Parco della Caffarella, del IX Municipio comunale.

L'edificio, di cui è porzione l'immobile pignorato, dispone di sette piani fuori terra, costruito alla fine degli anni '60 e risponde ad una tipologia di edilizia isolata.

La tecnica costruttiva è coeva al suddetto periodo cioè con strutture portanti in cemento armato tamponate con tradizionale muro a "cassetta", cioè in forati rivestiti da listelli di cortina; ottimo è lo stato di conservazione.



All'immobile si accede attraversando un cancello condominiale, posto su fronte strada, che introduce per mezzo di un corsello al portone .

Il corpo scala provvisto di ascensore, benchè coevo all'anno di costruzione è, comunque, in discreto stato di conservazione; risolto da pareti rivestite in parte di marmo e pavimenti e scala in marmo (All. 1 da foto n.2-3-4).

2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI VANI RILIEVO METRICO AL 04.06.2024.

L'unità immobiliare in esame, identificata catastalmente al foglio **906**, particella **315**, sub **5**, Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Zona censuari 3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € **1.149,12** (All. 2), è composto da:

1-un ingresso di mq 10.10 (Vedi All 1 -foto 5);

2- un disimpegno mq 2.59 (foto 6)

3-una camera di mq 14.55 (foto 7);

4- una cucina mq 7.84 (foto 8-10);

5- una camera di mq 15.94 (foto 9);

6- un bagno di mq 4.19 (foto 11);

7- un grande terrazzo a più livelli di 128.12 mq (da foto 15 a 18).

Il tutto come rappresentato nella planimetria catastale di prot. RM 1020591 del 31/12/1968 a firma del geom^{***} (All.3) e in parte confermato dal rilievo metrico eseguito dallo scrivente in data 04.06.2024, dal quale sono state determinate le suddette superfici nette e la seguente superficie commerciale, da cui alcune difformità di seguito meglio specificate emerse dalla comparazione con il rilievo metrico eseguito in data 4.6.2024 (All.4).

3- SUPERFICIE NETTA

La superficie netta (cioè calpestabile) è ricompresa con l'esclusione dei tramezzi e dei muri perimetrali, ma comunque il supporto dello strumento di rilevazione -laser- e la



restituzione al c.a.d. perimetra, internamente, tutti gli interspazi e sottovani finestra, da cui: i **55.21 mq** di superficie, escluso il terrazzo di 128,12 mq. (**All.5**).

4- SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale di 65.58 mq (della abitazione) è stata determinata includendo la superficie dei tramezzi, il 100% dei muri perimetrali e il 50% dei muri confinanti,

L'incidenza del terrazzo di mq 128.00 circa, a livello della abitazione, determina una rilevanza (Sistema di valutazione edito da Tecnoborsa 10%), di mq 12,80, superficie che sommata alla abitazione definisce una **superficie commerciale pari a (65.58+12.80=) 78.38 mq**, superficie che consentirà di individuare il più probabile prezzo di mercato del cespite nel proseguo della relazione (**All.6**).

5- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, PREGI e DIFETTI INTRINSECI del CESPITE (Foto Allegato 1)

Premesso che l'edificio, di sette piani fuori terra con copertura a terrazza, di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, è un manufatto costruito, come anticipato, in struttura in cemento armato (travi e pilastri) tamponati da pareti in forati di laterizio, rivestiti con listelli di cortina nella facciata principale e ad intonaco nei prospetti interni, il tutto in buono stato di conservazione.

La presenza della cortina preserva lo stabile dalla deteriorarsi del tempo e dall'attacco degli agenti atmosferici, contrariamente a quanto accade alle pareti intonacate e tinteggiate, più esposte a detti ammaloramenti (**Vedasi ALL.1 Foto**).

L'appartamento in parola, di interno 1, dispone di uno stato di manutenzione generale discreto, infatti nel corso degli anni sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione. In tutta la casa è presente una pavimentazione di parquet tradizionale (cioè non prefinito) soltanto la cucina e il bagno presentano pavimenti in maioliche.

Il bagno di recente intervento di manutenzione è in ottimo stato di conservazione; l'impianto idrico sanitario è perfettamente funzionante.

Le pareti sono risolte a tinta lavabile in discreto stato di manutenzione.

Le finestre, in sufficiente stato di manutenzione, sono tutte dotate di infissi in alluminio con doppio vetro, tranne quella della cucina ancora in legno, inoltre tutti i vani finestre sono protetti da inferriate.

Le porte interne, in legno, sono di scarso valore, soltanto il bagno è dotato di porta a scrigno.

L'appartamento è dotato di impianto termico centralizzato, invece l'acqua calda del bagno è prodotta da uno scaldabagno a gas autonomo posto all'esterno, i radiatori sono in alluminio di recente installazione. L'impianto è perfettamente funzionante.

Soltanto una camera è dotata di utilizzatore split per la climatizzazione.

Si tiene a precisare che il terrazzo, risolto da una recente pavimentazione in maioliche, confina con dei lucernai (altra proprietà) utili all'autorimessa sottostante per introdurre luce e ricambi d'aria.

L'impianto elettrico, funzionante, è dotato di salva vita.

L'esposizione alla luce naturale è sufficiente, benchè gli affacci siano al piano terra.

L'inquinamento acustico è inesistente in quanto l'abitazione è posta all'interno rispetto la strada, protetta dai vari edifici. In Via Tommaso da Celano, strada in uso per il traffico residenziale locale è comunque scarsissima la possibilità di parcheggio.

6-CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare in parola confina con la chiostrina interna, il vano ascensore e con l'abitazione del portiere.

7- ATTO DI PROVENIENZA

Dall'atto di compravendita, redatto nel 10.02.2006, di repertorio n.81968 e raccolta n.8051, a firma del notaio rogante ^{***} , si evince che l'unità immobiliare in parola pervenne al Sig.re ^{***} (esecutato), per l'intera quota, in regime di

separazioni di beni, da cui si legge che l'importo complessivo di acquisto fu di € 355.000,00 (All. 7).

8- TITOLI URBANISTICI.

L'edificio di cui è porzione l'unità immobiliare in esame, inizialmente fu oggetto di un progetto n. 21634\1959 di licenza n. 2921\1959 e successivamente fu presentato un progetto di Variante n. 28452 da cui la Licenza n. 2356 del 1960, ottenuta con parere favorevole della XV Ripartizione del 2.8.1960 (All.8).

Il collaudo del Cemento Armato, invece fu eseguito in data n. 03.03.1961 n. prot. 23536. L'abitabilità è stata regolarmente rilasciata con n. 149 in data 06.02.1962 su domanda di prot. n. 34575 del 7.12.1961 (All 9).

Il PRG approvato con CC del n.18 del 12.2.2024 dimostra che l'immobile ricade in Città Consolidata di Zona T1"tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e media densità edilizia. (Vedi All.10).

9 - ABUSI e CONRFOMITA' (cfr Allegato 11-12).

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI (Rilievo al 04.06.2024)
CON L'ELABOREATO DI PROGETTO(1960) E LA PLANIMETRIA CATASTALE (1968).

Come si evince dal confronto dei tre elaborati grafici, l'immobile nel corso degli anni (1960-1968-2024) ha subito alcune trasformazioni che hanno dato origine alle seguenti difformità che dovranno essere sanate. (cfr All.3-4-8):

Lo stralcio di elaborato di progetto comparato con lo stato dei luoghi di cui al rilievo metrico presenta le seguenti difformità :

- 1- le camere poste a sinistra dell'ingresso, perimetrare con una linea blu, non sono più parte dell'attuale u.i. (2024) che invece possiede soltanto due camere, cioè quelle comprese nella linea rossa di perimetro (vedi All.11);
- 2- la porta finestra della camera a sinistra con le scale è più traslata rispetto alla planimetria di progetto, e nella stessa non sono rappresentati i gradini utili servire

il salto di quota tra il pavimento della camera (+0.48m.) e quello del terrazzo (0.00)
-foto n 9-15- ;

- 3- il limite di pertinenza del terrazzo dell'unità immobiliare, vedi freccia nera, non è corrispondente, in quanto è più ridotto rispetto all'attuale e la larghezza dello Terrazza diverge rispetto al rilievo: di $(5.70 - 5.39 =)$ 31 cm. e di $(5.70 - 5.52 =)$ 18 cm;
- 4- nella muratura del bagno è stata ricavata una nicchia, sicuramente di "recente" esecuzione;
- 5- ovviamente, la pergola di legno e il vano ripostiglio posti sul terrazzo sono di recente installazione e quindi non previsti nel progetto (foto 12);
- 6- Tra la camera da letto e il terrazzo le scale non sono rappresentate così come i diversi piani del terrazzo (vedi foto 15-16);

Presso il Catasto è presente codesta planimetria "d'impianto" a firma del geom. Franco De Luca che fu deposita in data 30.12.1968 . **(All.3):**

Dal confronto con la planimetria di rilievo metrico (2024) eseguito dallo scrivente emergono le seguenti difformità **(vedi All.12): :**

- 1- Il tramezzo del bagno a confine con l'ingresso ha subito una lieve modifica nella forma geometrica ;
- 2- Nel terrazzo non sono rappresentati i gradini sia quelli che consentono l'accesso all'abitazione, cioè nella camera, nonché che compensano la differenza di quota tra i piani di calpestio del terrazzo (foto 12-16);
- 3- Una delle camere presenta due finestre in realtà è presente soltanto un vano finestra, vedi anche foto n.9 e n.13 e confronto con la planimetria di rilievo (foto 9-12);
- 4- I due accessori esterni, ripostiglio e pergola, non sono rappresentati .

Naturalmente il volume " ripostiglio" eseguito in legno e sottoposto al balcone dell'unità immobiliare del piano primo, non potrà essere sanato, in quanto aumento di volume, mentre la pergola non esige alcuna autorizzazione. .

sottoscritto dall' Esecutato, in presenza del suo legale, dal quale si evince che l'immobile pignorato è la abitazione principale dell'Esecutato non avendo altri immobili (All. 14).

13- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai fini della normativa nazionale e regionale modificata, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che l'immobile in parola, ricade in **Classe E**, evidenziando gli indici di cui all' **Allegato 15**.

14- QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Considerato i dati e le risultanze ottenute:

- dall'esame degli atti;
- dai documenti assunti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia -Ufficio Archivio-;
- 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 di cui all'Agenzia delle Entrate;
- 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 (€\mq) nel secondo semestre 2023, nella Zona di codice C51 Fascia Semicentrale Appio Latino, per l'unità abitazione di tipo civile, oscillano da un minimo di Euro 3.000,00 ad un massimo di Euro 4.200,00; da cui la media del valore di €/mq 3.500,00 (All.16). La quotazione del borsino immobiliare, invece, prevede in seconda fascia un prezzo unitario dell'appartamento di €\mq 3.200,00 (All.1).



Pertanto dalla media dei due valori unitari si determina il valore definitivo $(3.500+3200\div 2)=\text{€}\backslash\text{mq } 3.350,00$.

Pertanto il suddetto valore unitario dovrà essere moltiplicato per la superficie commerciale di 78,38 mq, da cui $(3.200 \times 78,38)= \text{€ } 250.816,00$, dal quale defalcare € 10.000, per la sanatoria di cui alle istruttoria urbanistica (240.816,00) e applicando come di prassi la riduzione del 10% per vizi occulti, si avrà il più probabile prezzo definitivo: $[240.816,00-10\%] = \text{euro } \underline{216.734,40}$ che può essere arrotondato a € **216.000,00** (duecentosedicimila-euro- e zero zero centesimi).

Prezzo per il quale lo scrivente Esperto stimatore suggerisce di alienare il cespite.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 17 settembre 2024

L'Esperto Stimatore
Arch. MARCO LONGO

Vedi tabella di sintesi di seguito

Tabella Riassuntiva

Roma -Via TOMMASO DA CELANO N.18 Piano Terra int.1 APPARTAMENTO							
Foglio 906	Particella 315	Sub. 5	Categoria A\2	Consistenz a 5 vani	Classe 2	Zona Censuaria 3	Rendita Euro 1.149,12
PROBABILE PREZZO DI MERCATO EURO 216.000,00							
SUPERFICIE COMMERCIALE 78,38 mq							
CLASSE E							
Progetto n. 28452 Licenza n. 2356 del 1960							
Abitabilità n.149 del 06.02.1962							

- 1- Localizzazione e fotografie eseguite in data 4.6.2024
- 2- Visura catastale del 26.03.24
- 3- Planimetria catastale estrapolata il 23.3.24 (depositata 1968)
- 4- Rilievo metrico eseguito dall'Esperto al 4.6.2024
- 5- Superficie netta estrapolata dall'Esperto
- 6- Superficie commerciale estrapolata dall'Esperto
- 7- Atto di provenienza del 10.02.2006 -Notaio Rosa Dora
- 8- Stralcio Elaborato progettuale n. 28452 Licenza n. 2356 del 1960
- 9- Certificato di Abitabilità
- 10- Prg e Carta della qualità
- 11- Comparazione planimetrie progetto\rilievo(1960--2024)
- 12- Comparazione planimetrie catasto\rilievo (1968--2024)
- 13- Certificazione Ipotecaria ai sensi dell'art.567 c.p.c. notaio Dott.ssa Maria Landolfo
- 14- Aggiornamento Ipotecaria al 20.12.2023 visurista ***
- 15 Verbale di sopralluogo del 4.6.2024
- 16- A.P.E. certificazione energetica
- 17- Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- 18- Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare

