

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G.E. **297/2022**, G.E. **Dott. Fernando SCOLARO**

contro: *****

promossa da: *****



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Andrea Felice, con studio in Roma, via di Casal Bruciato 11, in data 17/11/2021, ha accettato l'incarico di Esperto Stimatore, mediante modello telematico, per rispondere ai seguenti quesiti, che sono a risposta ed integrazione delle vigenti disposizioni generali obbligatorie pubblicate sul sito del Tribunale di Roma, che sono riportate tra parentesi nel seguente elenco quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento (link: *"dati generali e ubicazione"*, *"confini"*, *"titolarità dell'immobile"*).
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (link: *"consistenza immobile"*, *"caratteristiche costruttive"*).
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (link: *"dati catastali"*, *"cronistoria catastale"*).
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato (link: *"provenienza ventennale"*).
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico (link: *"regolarità urbanistica"*, *"normativa urbanistica"*).
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile (link: *"stato di occupazione dell'immobile"*, *"patti"*).
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (link: *"formalità pregiudizievoli"*).
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (link: *"servitù"*).
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (link: *"precisazioni"*, *"condizioni"*).
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso (link: *"parti comuni"*, *"vincoli od oneri condominiali"*).
- 12) Procedere alla valutazione dei beni (link: *"stima"*).
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota (link: *"stima"*).
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti di causa, i certificati Ipo-Catastali, fornito dei documenti necessari, in data 27 febbraio 2023, come concordato con la Custode Avv. Giuseppe Russo, lo scrivente si è recato sul posto per il sopralluogo.

Sul posto, nella zona tra Colle Salario (Borgata Fidene) e Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III, in via Serra dé Conti n. 68, Edificio 4, P. 2°, int. 6, si procedeva alla stesura del verbale di sopralluogo, allegato alla seguente perizia (Allegato 6) ed alle operazioni di misurazione e descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento ed al rilievo fotografico. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 14:30 e terminavano alle 15:45 circa.

QUESITO 1 - *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Oggetto del pignoramento:

Unità immobiliari a destinazione:

- a) abitazione di tipo economico A/3;
- b) box di pertinenza C/6;
- c) cantina di pertinenza C/2.

Proprietà come segue catastalmente:

- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/3; (ad oggi non è più tra coloro che hanno una proprietà superficiaria, poiché non ha risposto nei termini per l'accettazione tacita dell'eredità, ma in nome e per conto dei sottoindicati soggetti minori, nella sua qualità di genitore è esercente, la patria potestà in via esclusiva, pertanto catastalmente andrà fatta una rettifica delle quote di proprietà superficiaria);
- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 2/15;
- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 2/15;
- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 2/15;

- ***** , nato a ***** il ***** , C. F.: ***** – proprietà superficiaria 2/15;
- ***** , nato a ***** il ***** , C. F.: ***** – proprietà superficiaria 2/15;
- **ROMA CAPITALE**, C.F.: 02438750586 – proprietà per l'area 1/1, come dichiarato nell'Atto di Pignoramento, come riportato nella Relazione Notarile e come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura (Allegato 5).

Si fa presente che la divisione in quote della proprietà superficiaria sui soggetti sopra indicati nella visura catastale, risulterebbe errata in quanto ***** , ha perso il diritto alla eredità con beneficio di inventario, non avendo risposto nei termini indicati dal Giudice della Sez. VIII Civile, ripartendo la sua quota sui cinque figli, i quali hanno acquisito ciascuno un quinto della proprietà superficiaria dell'immobile. Pertanto, una volta assegnato il Lotto Unico si dovrà provvedere alla rettifica catastale delle quote sul diritto di superficie.

Tali immobili si trova in:

- **Comune: ROMA**
- **Località: Quartiere di Roma Capitale, tra Colle Salario (Borgata Fidene) e Castel Giubileo, Municipio Roma III**
- **Via: Via Serra dé Conti n. 68, Edificio 4, P. 2°, Int. 6, Unità abitativa A/3; P. S1, Int. 6, Unità di pertinenza cantina C/2; P. S1, Int. 7, Unità di pertinenza box C/6.**

E risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- 1) Abitazione di tipo economico A/3 Foglio 134 – Particella 1650 – Subalterno 39
- 2) Cantina pertinenziale C/2 Foglio 134 – Particella 1650 – Subalterno 119
- 3) Box pertinenziale C/6 Foglio 134 – Particella 1650 – Subalterno 156

I beni fanno parte di una palazzina a torre con posti auto e cantine interrati, collocata al termine della via Serra dé Conti, con l'ingresso principale su vialetto condominiale con accesso su via Serra dé Conti n. 68; la palazzina a torre è costituita da 17 livelli di cui n. 16 piani fuori terra e n. 1 interrato per il piano cantine, il parcheggio è posto nell'interrato della via Serra dé Conti che funge anche da piazza/parcheggio pubblico; una rampa su via Serra dé Conti n. 71, dà accesso all'autorimessa con i box pertinenze delle unità abitative della palazzina. La palazzina a torre è stata ultimata a febbraio del 1994, con Progetto n. 29279/82 e Variante n. 48778/93 (edilizia economica e popolare), con Concessione Edilizia n. 1313/C del 04/06/1983 e con Abitabilità n. 6 del 01/02/1994; l'immobile è stato realizzato con Convenzione con il Comune di Roma il 20/12/1983 (Rep. 4544, Raccolta 1034). Via Serra dé Conti sfocia direttamente su via Camerata Picena, che costeggia da un lato via Salaria e dall'altro il G.R.A.

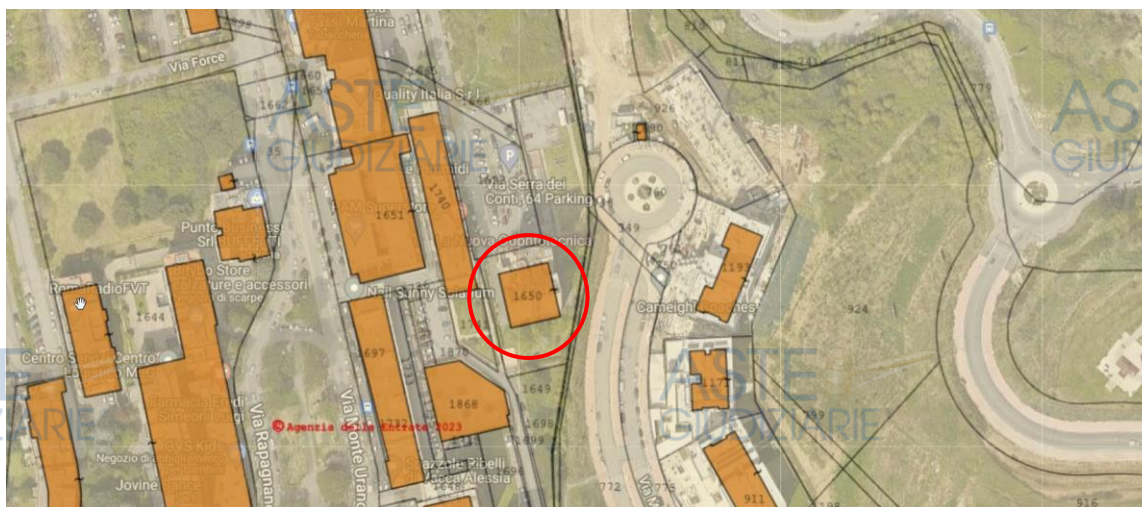


Immagine 1: sovrapposizione ortofoto/particella catastale

Al fine di favorire l'esatta individuazione del complesso immobiliare viene inserita l'Immagine 1



inerente particolare della sovrapposizione di ortofoto dell'area con la sagoma delle particelle catastali della zona. Immagine reperita dal Sistema Informativo Geografico della Città metropolitana di Roma Capitale (www.siticloud.cittametropolitanaroma.gov.it). In evidenza il fabbricato all'interno della particella catastale 1650.

In base alle caratteristiche dei beni pignorati, che si configura come un'unità immobiliare abitativa di tipo economico e due pertinenze, una cantina e un box; si procede alla formazione di **LOTTO UNICO**.

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:

proprietà come seguono:

- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;
- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;
- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;
- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;
- ***** nato a ***** il *****, C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;

- **ROMA CAPITALE**, C.F.: 02438750586 – proprietà per l'area 1/1

- **Abitazione economica (A/3)** al piano 2°, dell'edificio sito in Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. 2°, Int. 6, individuato al N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 39;
- **Cantina (C/2)** al piano S1, dell'edificio sito in Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. S1°, Int. 6, individuato al N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 119.
- **Box (C/6)** al piano S1, dell'edificio sito in Roma, via Serra dé Conti n. 71, P. S1, Int. 7, individuato al N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 156.

Ed hanno i seguenti confini:

- 1) L'abitazione Int. 6, nella palazzina, espone a Ovest su area condominiale, a Nord su area parcheggio/via Serra dé Conti, ad Est con altra u.i.u., a Sud su pianerottolo e scala condominiale.
- 2) Cantina n. 6, nella palazzina confina ad Ovest con altra u.i.u., ad Est con altra u.i.u., a Sud con corridoio condominiale, a Nord con altra u.i.u.
- 3) Box n. 7, nella palazzina confina ad Est con area di manovra, a Nord con altra u.i.u., a Sud con altra u.i.u., ad Ovest con Rampa autorimessa.

QUESITO 2 - *Elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.*

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL LOTTO UNICO:

a) Immobile a destinazione A/3 (abitazione economica) (Fgl. 134, p.lla 1650, sub. 39)

Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata come abitazione tipo economico posta al 2° piano del fabbricato costituito da 17 livelli su via Serra dé Conti, costituito da un corpo di fabbrica di 16 piani piani fuori terra ed un piano interrato per le cantine, sito in Comune di Roma, tra Colle Salario (Borgata Fidene) e Castel Giubileo, Municipio Roma III, via Serra dé Conti n. 68, P. 2°, Int. 6; l'immobile si sviluppa su unico livello, al secondo piano dello stabile con una scala di accesso comune e un ascensore, si accede ad un area comune, dopo il pianerottolo condominiale, con 5 unità immobiliari; l'immobile, con due affacci, su vialetto di accesso condominiale e su area parcheggio di via Serra dé Conti. L'immobile risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Abitazione piano 2°, Int. 6, con altezza mt 2,70 e risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n. 2 bagno, n. 2 camere, n. 2 balconi al livello. Il bene espone a Ovest su area condominiale, a Nord su area parcheggio/via Serra dé Conti, ad Est con altra u.i.u., a Sud su pianerottolo e scala condominiale.

b) Immobile a destinazione C/2 (cantina) (Fgl. 134, p.lla 1650, sub. 119)

Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata come cantina posta al piano S1 del fabbricato costituito da 17 livelli su via Serra dé Conti, costituito da un corpo di fabbrica di 16 piani fuori terra ed un piano interrato per le cantine, sito in Comune di Roma, tra Colle Salario (Borgata Fidene) e Castel Giubileo, Municipio Roma III, via Serra dé Conti n. 68, P. S1, Int. 6; l'immobile si sviluppa su unico livello, al piano S1 dello stabile con una scala di accesso comune e un ascensore, si accede ad un corridoio comune che porta alle varie cantine. L'immobile risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Cantina, P. S1, Int. 6, con altezza mt 2,50 e risulta così composto: locale unico. Il bene confina ad Ovest con altra u.i.u., ad Est con altra u.i.u., a Sud con corridoio condominiale, a Nord con altra u.i.u.

c) Immobile a destinazione C/6 (box) (Fgl. 134, p.lla 1650, sub. 156)

Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata come posto macchina coperto (abusivamente trasformato in box) posto al piano S1 dei parcheggi interrati di pertinenza del fabbricato di via Serra dé Conti n. 68, posti nell'area sottostante la piazza/parcheggio pubblico, l'accesso al parcheggio è sito in Comune di Roma, tra Colle Salario (Borgata Fidene) e Castel Giubileo, Municipio Roma III, via Serra dé Conti n. 71, P. S1, Int. 7; l'immobile si sviluppa su unico livello, al piano S1 dell'autorimessa di pertinenza dello stabile di via Serra dé Conti n. 68. L'immobile risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Posto Macchina coperto, P. S1, Int. 7, con altezza mt 2,50, trasformato senza autorizzazione edilizia in box, come tutti gli immobili presenti all'interno dell'autorimessa. Il bene confina ad Est con area di manovra, a Nord con altra u.i.u., a Sud con altra u.i.u., ad Ovest con Rampa autorimessa.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono così collocati: l'appartamento A/3, è posto al piano secondo di un edificio a torre di pannelli prefabbricati in C.A., con struttura in pilastri e travi, intonacato di 17 livelli, con una porzione di terrazza condominiale con lavatoi e stenditoi, un piano interrato destinato a cantine, con accesso da via Serra dé Conti n. 68, attraverso un cancello pedonale e vialetto condominiale e un piano pilotis; il rivestimento è ad intonaco su pannelli prefabbricati, con terrazza condominiale, tetto piano e terrazze praticabili; la struttura dell'edificio è in muratura mista e in C.A., (foto A,B,C,D,E), la struttura di travi e pilastri è intonacata, una scala interna comune con parapetto in ferro con corrimano in ferro e gradini e pianerottoli rivestiti in gres e ascensore a livello, permette l'accesso ad un pianerottolo comune con 5 unità a piano; i balconi sono dotati di parapetto in muratura con intervallati fori quadrati; il fabbricato, completato nel 1994, è stato realizzato con Progetto n. 29279/82 e Variante n. 48778/93 (edilizia economica e popolare) e con Abitabilità n. 6 del 01/02/1994; l'immobile è stato realizzato con Convenzione con il Comune di Roma il 20/12/1983 (Rep. 4544, Raccolta 1034). Il fabbricato risulta fornito di acqua mediante acquedotto comunale, è dotato di allaccio alla rete elettrica, e l'impianto fognario è comunale; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo che alimenta l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e il gas da cucina. Si rimanda alle foto presenti nell'Allegato 3. La cantina C/2 è posta al piano S1 del fabbricato con accesso mediante scala o ascensore, mentre il box C/6 è posto nell'autorimessa collocata con accesso autonomo nella parte sottostante della strada via Serra dé Conti che termina con un piazzale che funge da parcheggio pubblico. È importante segnalare che all'interno dell'autorimessa originariamente da progetto approvato, erano presenti solo posti auto che autonomamente e senza autorizzazione sono stati trasformati dai singoli proprietari successivamente in box; pertanto, sarà necessario presentare presso il Municipio III di competenza una CILA sanatoria per la realizzazione del box n. 7 di pertinenza dell'Int. 6 (catastalmente, infatti, nella planimetria allegata - Allegato 2 - il box è numerato Int. 7 anche se successivamente è stata creata una numerazione per abbinare i box agli interni abitativi corretti).

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, RIGUARDANTI IL LOTTO UNICO:

Descrizione degli immobili pignorati con titolo di proprietà come segue:

tutti i debitori hanno proprietà superficaria

***** , ***** , ***** , ***** , *****

***** , ciascuno proprietà superficaria 1/5;

ROMA CAPITALE, proprietà per l'area 1/1

1) Abitazione economica A/3 (N.C.E.U. al foglio 134, p.la 1650, sub. 39);

2) Cantina C/2 (N.C.E.U. al foglio 134, p.la 1650, sub. 119);

3) Box C/6 (N.C.E.U. al foglio 134, p.la 1650, sub. 156).

L'appartamento all'interno, si presenta in buone condizioni manutentive, gli ambienti della casa hanno pavimentazioni diverse; l'ingresso (foto n. 1) ha una pavimentazione in gres circa cm 40 x 40, come anche il soggiorno/pranzo (foto nn. 2, 3), le due camere da letto e il disimpegno (foto nn. 4, 5, 6) hanno il pavimento in parquet a spina di pesce, la cucina e il bagno piccolo in adiacenza (foto nn. 7, 8) hanno lo stesso pavimento del soggiorno, circa gres cm 40 x 40, il bagno grande è dotato di pavimento in gres circa cm 30 x 30 (foto n. 9); entrambi i bagni hanno rivestimento in ceramica per circa mt 2.40; tutta la casa è tinteggiata in super lavabile bianca; il balcone della cucina (foto n. 10) è dotato della caldaia autonoma, con pavimento in gres antigelivo circa cm 25 x 25, la loggia del soggiorno (foto n. 11) è stata abusivamente chiusa con infissi tra parapetto esterno e soffitto della loggia; tale chiusura è priva di autorizzazione, in quanto non ha titolo edilizio e si configura come abuso per aumento di superficie e andranno rimossi gli infissi in alluminio, ripristinando la loggia come da progetto approvato. Nel bagno sopra il cassonetto della finestra e nel piccolo soppalco posto sopra la vasca, sono presenti efflorescenze dovute probabilmente all'umidità del vapore acqueo presente nel bagno e per la scarsa areazione e ventilazione naturale ottenuta con il ricambio d'aria mediante l'apertura degli infissi (foto n. 9). Pertanto le difformità edilizie sul prospetto del soggiorno dell'immobile sono puntualizzate nel Quesito 6. Per l'immobile non risulta essere presente nessuna certificazione energetica. Il costo per la redazione della certificazione (A.P.E) verrà detratto dal valore dell'immobile (Quesito 12). L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dal Sig. *****

**** con contratto di affitto che in scadenza al 31/10/2019 è rinnovato fino al 31/10/2024; il box n. 7 (come indicato catastalmente) è in realtà un posto auto trasformato senza autorizzazione edilizia (foto nn. 12, 13); la cantina n. 6, invece, risulta avere la porta di accesso spostata. Pertanto, per tutti gli immobili oggetto di pignoramento, andrà presentata al Municipio III un'unica C.I.L.A. a Sanatoria come indicato nel Quesito 6, il cui costo è pari a € 1.400,00 tra Reversale, Sanzione e Docfa oltre al compenso professionale di € 1.400,00 al netto degli oneri di legge.

SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO:

Il lotto ha una superficie lorda pari a:

- Abitazione: 84,83 mq di superficie coperta
- Loggia: 8,53 mq
- Balcone: 3,91 mq
- Cantina: 6,92 mq
- Box: 13,10 mq

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO: Il lotto ha una superficie commerciale di mq **106,21** così calcolata:

- Abitazione: 84,83 mq di superficie coperta
- Loggia: 8,53 mq = $8,53 \times 0,40 = 3,41$ mq
- Balcone: 3,91 mq = $3,91 \times 0,40 = 1,56$ mq
- Cantina: 6,92 mq = $6,92 \times 0,10 = 0,69$ mq
- Box: 13,10 mq = $13,10 \times 1,20 = 15,72$ mq

**per riportare la superficie reale a superficie commerciale si applicano dei coefficienti da 0,40*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il territorio, nel quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte della zona tra Colle Salario (Borgata Fidene) e Castel Giubileo, Municipio Roma III. La zona di Castel Giubileo si trova nell'area nord della città, a ridosso e internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina: a nord con la zona Z. III Marcigliana, ed in particolare la fascia abitata di via Serra dé Conti è in un'area a cuneo tra il G.R.A. e via Salaria, circondata da zone di abitazioni del tipo civili, economico/popolare anche realizzate con convenzione con il Comune di Roma, come nel caso specifico degli immobili pignorati. la dorsale via Camerata Picena, non distante da via Serra dé Conti, è servita da alcune linee autobus.

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Identificazione catastale dei beni facenti parte del Lotto Unico (Allegato 1):

Identificazioni catastali LOTTO UNICO:

costituito dai seguenti immobili:

- 1) Unità immobiliare destinazione A/3, Abitazione economica, individuata al N.C.E.U. di Roma al foglio 134, p.lla 1650, sub. 39, cat. A/3, classe 3, Cons. vani 5,5, rendita catastale € 923,17.
- 2) Unità immobiliare destinazione C/2, Cantina, individuato al N.C.E.U. di Roma al foglio 134, p.lla 1650, sub. 119, cat. C/2, classe 9, Cons. 5 mq, rendita catastale € 20,14.
- 3) Unità immobiliare destinazione C/6, Box auto, individuato al N.C.E.U. di Roma al foglio 134, p.lla 1650, sub. 156, cat. C/6, classe 10, Cons. 12 mq, rendita catastale € 35,33.

Dalle visure storiche si evince che gli intestati sui beni catastali sopra indicati, sono costituiti in atti dal 20/12/1990 (n. 93515/1984) dove risultavano intestatari:

1. **ROMA CAPITALE** (C.F.: 02438750586): Diritto del concedente dal 20/12/1990 al 18/05/1993
2. ***** **SPA con sede in *******: Diritto di Proprietà per 1000/1000 dal 20/12/1990 al 18/05/1993 (è riportata la ***** S.p.a. in quanto successivamente alla Convenzione, la ***** è fallita ed è subentrata l'***** che di fatto assegnerà e trasferirà formalmente in proprietà superficiaria i tre immobili).

Seguono diversi passaggi di proprietà comuni a tutte le unità immobiliari sottostanti:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare destinazione Abitazione economica A/3

Unità immobiliare destinazione Cantina C/2

Unità immobiliare destinazione Box auto C/6

Situazione degli intestati dal 18/05/1993 fino alla data del 17/05/2000

1) SCRITTURA PRIVATA del 18/05/1993 Pubblico Ufficiale Notaio CASILINO Elio, Sede ROMA (RM) Rep. n. 15949 – UR Registrazione n. 25276 registrato in data 07/06/1993 - Voltura n. 93302.1/1993 in atti dal 20/07/1999. L'Intestato relativo alla Scrittura Privata del 18/05/1993 è ***** (***** con diritto di proprietà nella quale la ***** assegna e trasferisce formalmente in proprietà superficiaria a ***** i 3 immobili sopra indicati (è riportata l'***** subentrata al fallimento della ***** S.p.a. intestataria iniziale della Convenzione).

Situazione degli intestati dal 17/05/2000 fino alla data del 21/07/2008

2) DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/05/2000 – US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 65 n. 44 registrato in data 16/11/2000 – SUCCESSIONE Voltura n. 403042.1/2000 - Pratica n. 175621 in atti dal 17/02/2001. Gli intestati relativi alla Successione sono

***** e ***** entrambe con diritto di proprietà superficiaria ciascuno per ½ subentrate a ***** deceduta il ***** , entrambe in regime di Separazione di beni.

Situazione degli intestati dal 21/07/2008 al 21/07/2008

3) ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2008, Notaio BELLI Tommaso, Sede Roma (RM) Rep. 20278/8997, Registrato in data 23/07/2008 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 51999.1/2008 Reparto PI di ROMA1, in atti dal 23/07/2008. ***** e *****

***** entrambe con diritto di proprietà superficiaria ciascuno per ½, vendono a ***** per la quota 1/1 di proprietà superficiaria, in regime di separazione di beni con *****.

Situazione degli intestati dal 21/07/2008 al 02/02/2016

4) ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2008, Notaio BELLI Tommaso, Sede Roma (RM) Rep. 20278/8997, Registrazione 30389 registrato in data 23/07/2008 – COMPRAVENDITA Voltura n. 73562.1/2010 – Pratica n. RM1428683 in atti dal 23/11/2010. ***** per la quota 1/1 ha il diritto di Proprietà superficiaria, in regime di separazione di beni con ***** e il COMUNE DI ROMA ha il diritto di Proprietà per l'area fino al 17/09/2010.

Situazione degli intestati dal 02/02/2016

5) SUCCESSIONE EX LEGE di ***** del 02/02/2016 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 38826 registrato in data 01/02/2022 Trascrizione n. 10713.1/2022 Reparto PI di ROMA1 in atti dal 10/02/2022. Alla morte di ***** (per la quota 1/1 per il diritto di Proprietà superficiaria) subentra il marito ***** per la quota 1/3 per il diritto di Proprietà superficiaria e ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ciascuno dei figli per la quota 2/15 per il diritto di Proprietà superficiaria; infine ROMA CAPITALE Proprietaria per l'area di 1/1. Il 17/09/2010 viene effettuata RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' – C.C. IST. 23029815 – RETT. DENOMINAZIONE Voltura n. 27116.1/2023 – Pratica n. RM0142589 in atti dal 16/03/2023.

Esaminata le planimetrie catastali degli immobili abitativa A/3 e cantina C/2, allegate alla seguente relazione (Allegato 2) è stata riscontrata una difformità su un prospetto nello stato reale dei luoghi per l'immobile A/3 e la porta spostata per la cantina C/2, il posto auto C/6, Int. 7 è invece stato trasformato completamente in box; le difformità degli immobili A/3 e C/2 sono evidenziate nell'Immagine 2 a pag. 12 del seguente elaborato peritale. Per la regolarizzazione di tutte le difformità si rimanda al Quesito 6.

QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico.

LOTTO UNICO (Abitazione A/3, Cantina C/2, Box C/6)

Proprietà come segue:

- ***** , nato a ***** il ***** , C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;

- ***** , nato a ***** il ***** , C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;

- ***** , nato a ***** il ***** , C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;

- ***** , nato a ***** il ***** , C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;

- ***** , nato a ***** il ***** , C. F.: ***** – proprietà superficiaria 1/5;

- ROMA CAPITALE, C.F.: 02438750586 – proprietà per l'area 1/1.

1) Abitazione tipo economico A/3 sita in Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. 2, Int. 6, composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n. 2 bagno, n. 2 camere, n. 2 balconi al livello; il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 134, p.lla 1650, sub. 39. Ed ha i seguenti confini: il bene espone a Ovest su area condominiale, a Nord su area parcheggio/via Serra dé Conti, ad Est con altra u.i.u., a Sud su pianerottolo e scala condominiale. L'immobile si sviluppa su un livello, con gli ambienti di altezza pari a mt. 2.70; per alcune difformità su un prospetto e di alcuni errori grafici,

tutto è meglio descritto nel Quesito 6. Il bene alla data del sopralluogo, risulta occupato dal Sig. ***** con contratto di affitto che in scadenza al 31/10/2019 è rinnovato fino al 31/10/2024 come descritto nel Quesito 7.

2) Cantina pertinenziale C/2 sita in Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. S1, Int. 6; il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 134, p.lla 1650, sub. 119. L'immobile risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Cantina, P. S1, Int. 6, con altezza mt 2,50 e risulta così composto: locale unico. Il bene confina ad Ovest con altra u.i.u., ad Est con altra u.i.u., a Sud con corridoio condominiale, a Nord con altra u.i.u.

3) Box auto pertinenziale C/6 sito in Roma, via Serra dé Conti n. 71, P. S1, Int. 7; il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 134, p.lla 1650, sub. 156. L'immobile si sviluppa su unico livello, al piano S1 dell'autorimessa di pertinenza dello stabile di via Serra dé Conti n. 68. L'immobile risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Posto macchina coperto, P. S1, Int. 7, con altezza mt 2,50, trasformato senza autorizzazione edilizia in box, come tutti gli immobili presenti all'interno dell'autorimessa. Il bene confina ad Est con area di manovra, a Nord con altra u.i.u., a Sud con altra u.i.u., ad Ovest con Rampa autorimessa.

QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

- **Abitazione economica (A/3)** al piano 2°, dell'edificio sito in Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. 2°, Int. 6, individuato al N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 39;
- **Cantina (C/2)** al piano S1, dell'edificio sito in Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. S1°, Int. 6, individuato al N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 119.
- **Box (C/6)** al piano S1, dell'edificio sito in Roma, via Serra dé Conti n. 71, P. S1, Int. 7, individuato al N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 156.

Tutti gli immobili sopra elencati hanno i medesimi passaggi di proprietà in relazione al loro pignoramento, come segue:

Proprietà dei beni relativa alla Situazione degli intestati dal 18/05/1993 fino alla data del 17/05/2000

1) SCRITTURA PRIVATA del 18/05/1993 Pubblico Ufficiale Notaio CASILINO Elio, Sede ROMA (RM) Rep. n. 15949 – UR Registrazione n. 25276 registrato in data 07/06/1993 - Voltura n. 93302.1/1993 in atti dal 20/07/1999. L'Intestato relativo alla Scrittura Privata del 18/05/1993 è ***** (***** con diritto di proprietà nella quale la ***** assegna e trasferisce formalmente in proprietà superficiaria a ***** i 3 immobili sopra indicati (è riportata l'***** subentrata al fallimento della ***** S.p.a. intestataria iniziale della Convenzione).

Situazione degli intestati dal 17/05/2000 fino alla data del 21/07/2008

2) DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/05/2000 – US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 65 n. 44 registrato in data 16/11/2000 – SUCCESSIONE Voltura n. 403042.1/2000 - Pratica n. 175621 in atti dal 17/02/2001. Gli intestati relativi alla Successione sono ***** e ***** entrambe con diritto di proprietà ciascuno per ½ subentrate a ***** deceduta il *****.

Situazione degli intestati dal 21/07/2008 al 21/07/2008

3) ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2008, Notaio BELLI Tommaso, Sede Roma (RM) Rep. 20278/8997, Registrato in data 23/07/2008 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 51999.1/2008 Reparto PI di ROMA1, in atti dal 23/07/2008. ***** e ***** ***** entrambe con diritto di proprietà superficiaria ciascuno per ½, vendono a ***** per la quota 1/1 di proprietà superficiaria, in regime di separazione di beni con *****.

Situazione degli intestati dal 21/07/2008 al 02/02/2016

4) ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2008, Notaio BELLI Tommaso, Sede Roma (RM) Rep. 20278/8997, Registrazione 30389 registrato in data 23/07/2008 – COMPRAVENDITA Voltura n. 73562.1/2010 – Pratica n. RM1428683 in atti dal 23/11/2010. ***** per la quota 1/1 ha

il diritto di Proprietà superficiaria, in regime di separazione di beni con ***** e il COMUNE DI ROMA ha il diritto di Proprietà per l'area fino al 17/09/2010.

Situazione degli intestati dal 02/02/2016

5) SUCCESSIONE EX LEGE di ***** del 02/02/2016 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 38826 registrato in data 01/02/2022 Trascrizione n. 10713.1/2022 Reparto PI di ROMA1 in atti dal 10/02/2022. Alla morte di ***** (per la quota 1/1 per il diritto di Proprietà superficiaria) subentra il marito ***** per la quota 1/3 per il diritto di Proprietà superficiaria e ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ciascuno dei figli per la quota 2/15 per il diritto di Proprietà superficiaria; infine ROMA CAPITALE Proprietaria per l'area di 1/1. Il 17/09/2010 viene effettuata RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' - C.C. IST. 23029815 - RETT DENOMINAZIONE Voltura n. 27116.1/2023 - Pratica n. RM0142589 in atti dal 16/03/2023.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO 6 - Verificare la regolarità dei beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Riguardo alla preesistenza si può segnalare solamente che il fabbricato, completato nel 1994, è stato realizzato con Progetto n. 29279/82 e Variante n. 48778/93 (edilizia economica e popolare), con Concessione Edilizia n. 1313/C del 04/06/1983 e con Abitabilità n. 6 del 01/02/1994; l'immobile è stato realizzato con Convenzione con il Comune di Roma il 20/12/1983 (Rep. 4544, Raccolta 1034). Per quanto riguarda l'immobile abitativo di tipo economico A/3 oggetto di pignoramento, rileva le seguenti difformità edilizie e grafiche: ci sono alcuni errori grafici interni e una difformità su un prospetto, la chiusura della loggia con infissi. Analogamente il Box C/6 individuato catastalmente come posto auto n. 7, attualmente è stato trasformato senza regolare autorizzazione edilizia in box auto e rinominato n. 6; la cantina C/2 di pertinenza n. 6, risulta invece con la porta spostata. La regolarizzazione di questi abusi, comporta la redazione di una CILA a sanatoria il cui costo, compreso l'accatastamento degli immobili, sia per la parte professionale sia per gli oneri, dovrebbe ammontare a circa € 2.800,00, (escluso oneri di legge); tale costo sarà sottratto dalla valutazione del bene.

Per quanto attiene il fatto che gli immobili oggetto di pignoramento, risultano attualmente occupati dal Sig. ***** con contratto di affitto, scaduto il 31/10/2019 e rinnovato fino al 31/10/2024, lo scrivente ritiene che presumibilmente alla data di assegnazione degli immobili pignorati, tale contratto di affitto risulterà scaduto; a ragion di questo lo scrivente ritiene di non dover applicare nessun coefficiente riduttivo per gli ultimi 10 mesi di validità del contratto. tenendo conto che il coefficiente di riduzione da applicare è prossimo a zero quanto più il contratto è molto vicino alla scadenza del medesimo.

Inoltre, poiché gli immobili oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in Convenzione tra la ***** S.p.a. (Convenzione del 20/12/1983 Rep. 4544, Raccolta N. 1034) e il Comune di Roma Proprietario dell'area, dovrà essere calcolato, secondo la tabella che segue gli oneri da pagare per la rimozione Vincoli Convenzione Diritto di Superficie (Affrancazione per vendita su libero mercato); svincolando gli immobili, dal Diritto di Superficie, si potrà applicare il valore del prezzo di mercato, individuato dallo scrivente sia con il Borsino immobiliare di Roma, sia con i valori dell'OMI, consentendo di vendere gli immobili al libero mercato.

Il Corrispettivo da pagare al Comune di Roma per l'Affrancazione al 5 dicembre 2023 è il seguente:

€ 4.671,99

così desunto:

Base millesimale residenziale: **1000**

(specificare anche la quota parte riferita al non residenziale se presente)

Millesimi di proprietà Unità immobiliare **14,467 (Abitazione); 0,263 (Cantina); 0,677 (Box)**

(specificare anche i valori dei millesimi relativi ad ogni pertinenza)

QM (Quota Millesimale): *Millesimi di proprietà Unità immobiliare/Base millesimale residenziale:*
0,015

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE COMPARTO:

A: Cubatura da Convenzione comparto	mc 19.000
B: Data di Convenzione 20/12/1983	
coefficiente ISTAT dicembre	3,374
C: Oneri Concessori	€ 67.707,50
D: Oneri Concessori rivalutati ($D = C \cdot \text{ISTAT}$)	€ 228.445,11
E: Oneri Concessori unitari rivalutati ($E = D/A$)	€/mc 12,02
F: Valore venale dell'area	€/mc 203,40
G: Abbattimento valore venale ($G = F \cdot 0,6$)	€/mc 122,04
H: Trasformazione unitaria ($H = G - E$)	€/mc 110,02

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA:

I: Cubatura Unità Edilizia	mc 19.000
L: Trasformazione totale per immobile ($L = I \cdot H$)	2.090.380

CALCOLO TRASFORMAZIONE PER UNITÀ IMMOBILIARE:

Q: Trasformazione Unitaria	$Q = (L \cdot \text{QM}) - P$	31.355,70
----------------------------	-------------------------------	-----------

CALCOLO CANONE AFFRANCAZIONE:

R: Abbattimento trasformazione unitaria ($R = Q \cdot 0,5$)		€ 15.667,85
esercizio		ottobre 2023
decorrenza termini assegnazione		20/12/1983
ATC (numero di anni o frazione di essi trascorsi dalla data di stipula della convenzione)	gg	14.591
ADC (numero degli anni di durata della convenzione)	gg	36.159,75
S: $(ADC - ATC)/ADC$		0,596
T: CRV <i>Corrispettivo rimozione vincoli</i> ($CRV = R \cdot S$)		€ 9.343,99
U: CRVs: <i>Corrispettivo rimozione vincoli convenzione diritto di superficie</i> ($= CRV \cdot 0,5$)		€ 4.671,99

L'importo da detrarre al valore di mercato degli immobili è pari a € 4.671,99.

Tale valore è stato calcolato alla data del 05/12/2023.

Al momento che saranno assegnati gli immobili all'asta, l'Assegnatario dovrà procedere ad un nuovo aggiornamento del Corrispettivo di Affrancazione.

Per chiarezza di calcolo, lo scrivente ha calcolato, anche, il valore immobiliare delle tre unità complessive senza il pagamento del Corrispettivo di Affrancazione:

il Valore degli immobili senza il pagamento del Corrispettivo di Affrancazione nei confronti del Comune di Roma, risulta gravato dal Prezzo Massimo di Cessione.

Determinato dal prezzo del primo atto di assegnazione della proprietà superficiaria di £ 209.428,00 come da criteri stabiliti dall'art. 3 convenzione con il Comune di Roma, prezzo rivalutato con aggiornamento ISTAT al 5 Dicembre 2023 di € 207.560,00, calcolato come segue:

1) In applicazione all'art. 14 della Convenzione non potendo determinare la quota parte non afferente del corrispettivo, si applica un 10 % in detrazione al valore calcolato come segue:

$$€ 207.560,00 - (€ 207.560,00 \times 10 \%) = € 186.804,06$$

2) Come da art. 14 della Convenzione si applica un valore di vetustà per un periodo > 30 anni calcolato come segue:

$$€ 186.804,06 - (€ 186.804,06 \times 30 \%) = € 130.762,84$$

Prezzo Massimo di Cessione: € 130.762,84

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Roma (Nuovo P.R.G. vigente e adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del C.S. n. 48 del 07/06/2016) l'immobile ricade all'interno del SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' CONSOLIDATA – TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3 (Art. 44, 45, 48 delle N.T.A. del P.R.G.).

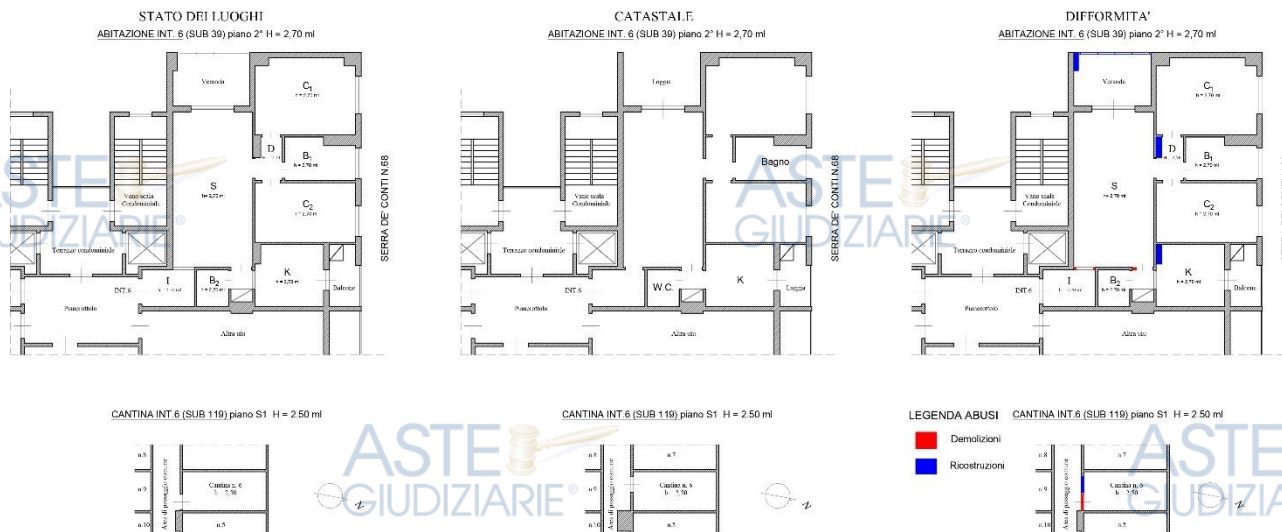


Immagine 2: differtità tra stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'Appartamento A/3, Int. 6, P. 2° e della Cantina C/2, Int. 6, P. S1

QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.

Alla data dell'accesso l'Appartamento A/3, la Cantina C/2 e il Box auto, risultano occupati dall'inquilino il Sig. ***** con contratto di affitto che in scadenza al 31/10/2019 è rinnovato fino al 31/10/2024, come dichiarato al momento del sopralluogo.

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Insistono i seguenti oneri giuridici:

Risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie sui seguenti immobili:

- **Abitazione economica** (A/3) Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. 2°, Int. 6 (N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 39);
- **Cantina** (C/2) Roma, via Serra dé Conti n. 68, P. S1°, Int. 6 (N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 119);
- **Box** (C/6) Roma, via Serra dé Conti n. 71, P. S1, Int. 7 (N.C.E.U. al foglio 134, p.lla 1650, sub. 156)
- TRASCRIZIONE del 18/05/2002 - Reg. Part. 35002 - Reg. Gen. 53287, ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Pubblico Ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO, Rep. 44/65, del 16/11/2000 - a favore di ***** e ***** contro *****; si trasferisce il diritto di Superficie (erroneamente definito diritto di Proprietà) a ***** e ***** per successione testamentaria per causa morte di ***** il *****;

- TRASCRIZIONE E CAUTELA



Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile, secondo il Lotto Unico come segue:

LOTTO UNICO Immobili A/3, C/2, C/6 per una superficie commerciale totale di **mq 106,21** (come al Quesito 2):

Valore di mercato dell'immobile = $2.262,50 \text{ €/mq} \times 106,21 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 240.300,125}}$

Il valore dell'immobile può essere incrementato di una percentuale del 5 % per lo stato di conservazione sia esterno sia interno e per le sue finiture interne, fermo restando che ci sono alcune parti degradate relative a prospetti esterni interessati dall'appartamento come riportato nella descrizione, che portano ad una riduzione del 2 % la migliororia finale interna ed esterna dell'immobile. Pertanto il nuovo valore è il seguente:

$5 \% - 2 \% = 3 \% \text{ di incremento:}$

$€ 240.300,125 + (€ 240.300,125 \times 3 \%) = € 247.509,13$

Quindi si applica una decurtazione del 5 % sul valore finale dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 comma primo c.p.c.

$€ 247.509,13 - (5\% \text{ di } € 247.509,13) = € 235.133,67$

A tale valore vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- € 100,00 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento A/3 (Quesito 2);
- € 2.800,00 per la regolarizzazione urbanistico/catastale con la CILA a sanatoria e successivo accatastamento degli immobili (Quesito 6);
- € 4.671,99 Importo del Canone di Affrancazione per svincolare gli immobili oggetto di pignoramento

Quindi, riportando il valore così decurtato alla cifra tonda avremo che:

$€ 235.133,67 - € 7.571,99 = \underline{\underline{€ 227.561,68}}$

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 228.000,00

(Euro Duecentoventottomila/00 arrotondato)

QUESITO 13 - *Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.*

Il pignoramento ha in oggetto: la proprietà superficiaria per la quota di 1/5 per ciascuno dei seguenti soggetti: *****, *****, *****, *****, *****
*****, per i seguenti beni: immobile abitativo A/3, P. 2 Int. 6, cantina di pertinenza C/2, P. S1, Int. 6, Box auto di pertinenza C/6, P. S1, Int. 7, siti nel Comune di Roma, via Serra dé Conti n. 68/71.

QUESITO 14 - *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

I soggetti: *****, *****, *****, *****, *****
***** sono eredi per causa morte di *****; il genitore ***** in nome e per conto dei suddetti minori è esercente la patria potestà in via esclusiva e tutti risiedono in *****
in via *****.

Roma, 06 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore

Arch. Andrea Felice

1. **Visure Storiche Catastali;**
2. **Planimetrie Catastali;**
3. **Rilievo fotografico;**
4. **Rilievo grafico sullo Stato dei Luoghi;**
5. **Visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con Note di Iscrizione;**
6. **Verbale di sopralluogo del 27/02/2023;**
7. **Difformità riscontrate sugli immobili pignorati sia edilizie sia catastali;**
8. **Documenti sulla preesistenza del fabbricato per gli immobili pignorati;**
9. **Quotazioni immobiliari (LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2/2023 – periodo di valutazione gennaio/giugno 2023; CONSULTAZIONE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – 1 semestre 2023);**
10. **Estratto da “Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili” de Il sole 24 ore.**
11. **Atto di Compravendita del 21/07/2008 ***** (Rep. 20278 – Raccolta 8997) e Contratto Affitto di ***** scadenza 31/10/2024;**
12. **Estratto Conto Condominio via Serra dé Conti n. 68/71 – Roma.**

