

SEZIONE QUARTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N°606\18
G.E Dott.ssa Federica D'AMBROSIO

Promossa da: BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft

Contro

Esperto Arch. Marco LONGO

Relazione aggiornata al 10.06.2025

IL BENE OGGETTO DI STIMA:

è costituito da un Appartamento sito in Roma in Via Del Podere Rosa civico n.151 (già 161), Piano Terra, interno 1, con giardino di cui una parte della superficie, mq 50,40, sconfina in area demaniale, pertanto è soltanto in uso alla proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato 1)

-Appartamento-

1-La Visura catastale aggiornata al 10.06.2025, conferma che l'immobile oggetto della procedura è regolarmente censito e accatastato alla Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali con i seguenti dati:



-APPARTAMENTO, sito in Roma Via del Podere Rosa 151, Piano Terra interno 1; foglio 283 particella 327 subalterno 502 (già sub 1), zona censuaria 6; classe 5; categoria A\4 (abitazione di tipo popolare); consistenza 5 vani; superficie catastale totale 96 mq; **rendita Euro 477,72**; in ditta per diritti di proprietà pari ad 1\1 all'esecutato in separazione di beni (**All.1**).

PLANIMETRIA CATASTALE (Allegato.2**)**

Dalla planimetria catastale aggiornata dallo scrivente il 16.09.2019, di Scheda n.T99472, si evince che l'immobile è composto da un ripostiglio, un ingresso, una camera, una cucina, un bagno, un locale tecnico adibito a camera e giardino a livello. Si precisa che in questa planimetria non è considerata la superficie di sconfinamento sul parco di Aguzzano per 50,40 mq, benchè in uso all'unità immobiliare.

Infatti confrontando la planimetria catastale di cui all'allegato 2 con quella di rilievo metrico **dell'Allegato 3** si evince la differenza tra i due giardini (**vedi Allegato 4**).

CLASSE ENERGETICA

Coma già depositato agli atti nella relazione del 2019, la certificazione di codice identificativo n. 5809126000075190 è valida fino al 10.07.2029, in quanto l'unità immobiliare non è stata oggetto di sostituzione d'infissi o altri interventi edilizi, pertanto l'immobile in parola ricade nella **Classe energetica F**.

CONFINI

L'appartamento confina con il foglio 283, particella 557; passaggio comune; confine foglio 283 particella 327 sub 2; confine foglio 283 particella 681 e Parco di Aguzzano.

ABUSI E CONFORMITA'

Si evidenzia che malgrado il decreto Legge n.69 del 29.05.2025, il vano centrale termica, trasformato in camera, quindi superficie residenziale, comunicante con il resto dell'abitazione **NON può essere sanato**. Pertanto si dovrebbe attuare il ripristino del vano tecnico, chiudendo la porta comunicante con il resto dell'abitazione ed aprire una porta finestra sul giardino, sfruttando la finestra preesistente.

Altrettanto per il giardino, la superficie di sconfinamento di 50,40 mq dovrebbe essere restituita al Demanio e quindi si dovrebbe ripristinare il muro di confine come da planimetria catastale.

STATATO DI OCCUPAZIONE DEL CESPITE

L'immobile oggetto della procedura è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE E FORMALITA' VENTENNALI

Per l'elenco delle formalità, si consulti per maggiore completezza la relazione notarile agli atti, ai sensi della legge n.302-1998 a firma del notaio in Roma Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del distretto Palermo e Termini Imerese, nella quale si evince che preso in esame il ventennio alla data del 03-05-2018 si rilevano le seguenti formalità:

- **Atto di pignoramento** notificato dalla Corte di Appello di Roma in data 16.03.2018 rep. 10662 trascritto ai nn. 44681\31782 a FAVORE di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft di Bolzano di cui all'unità immobiliare in parola allibrata al Catasto di Roma al Foglio 283 - particella 327 -subalterno 502;
- Formalità rep. 23636\12720, **atto di acquisto** del 19.02.2009, di cui all'immobile sopra identificato pervenuto all'esecutato da *****
***** trascritto in data 24.02.2009 ai nn. 23868\13056;
- A ***** ***** l'immobile in parola era pervenuto per acquisto dell'11.11.1992, trascritto in data 24.11.1992, alla formalità nn 83387\47708 da potere ***** *****
- **Iscrizioni n.23867\6375 del 24.02.2009**, ipoteca volontaria a garanzia mutuo atto del 19.02.2009, capitale euro 290.000,00 ipoteca euro 464.000,00 durata 26 anni, rep.23635\12719 a FAVORE di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft di Bolzano CONTRO *****
***** in qualità di III datrice di ipoteca e l'esecutato in qualità di debitori non datori di ipoteca;
- **Trascrizione n.44681\31782** del 19.04.2018 verbale di pignoramento Corte di appello di Roma, in data 16.03.2018 rep.10622 a FAVORE di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft CONTRO l'esecutato.

Dall'aggiornamento al 10.06.2025 (All.5) delle suddette visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I, oggetto: immobile in Roma Foglio 283, Particella 327, sub 502, già sub1:

Form. 13056 del 24 Febbraio 2009

atto di compravendita a rogito del Notaio Sammartano in data 19 Febbraio 2009 Repertorio 23636 ***** ***** acquista l'oggetto da ***** *****

Form. 47708 del 24 Novembre 1992

atto di compravendita a rogito del Notaio Pollera in data 11 Novembre 1992, Repertorio 92990 ***** ***** acquista l'oggetto da ***** e *****

GRAVAMI

Form. 6375 del 24 Febbraio 2009

atto di mutuo a rogito del Notaio Sammartano in data 19 Febbraio 2009, Repertorio 23635, ipoteca a FAVORE Bhw Bausparkasse mutuo di euro 290.000,00, ipoteca di euro 464.000,00

Form.31782 del 19 Aprile 2018

verbale di pignoramento a FAVORE BHW Bausparkasse contro *****

QUOTAZIONE IMMOBILIARE AL GIUGNO 2025

Considerato che nella precedente relazione agli atti del 2019- la quale a completezza si consiglia di leggere- l'immobile in parola è stato già stimato per un probabile prezzo mercato di euro 195.000,00, e pertanto al giugno 2025 sono stati aggiornati i valori immobiliari di cui alla quotazione di riferimento dell'Agenzia dell'Entrate del secondo semestre 2024, nella quale i prezzi al metro quadro commerciale, in zona, per l'abitazione di tipo residenziale economico (quindi abitazione popolare A\4), oscillano da un minimo di €/mq 1.950,00 ad un massimo di €/mq 2.750,00; da cui la media del valore di €/mq 2.350,00.



Valore unitario che moltiplicato per la superficie commerciale di 97,76 mq, compreso il giardino, determina il più probabile prezzo di mercato del cespite al 2025, per euro $(97.76 \times 2.350,00=)$ 229.736,00.

Inoltre considerato che attualmente è di prassi (nella sezione in epigrafe) defalcare per vizi occulti una percentuale pari al 10% del suddetto prezzo si ha il seguente e definitivo prezzo del lotto (229.736,00 -10%=) 206.762,40.arrotondabile a **207.000,00** in lettere duecentosettemila virgola zero zero; prezzo per il quale in unico lotto si potrà fissare l'asta.

Si precisa che nel suddetto prezzo, a parere dello scrivente, si possono far rientrare le spese per la redazione di una S.c.i.a. e lavori di ripristino di cui sopra menzionati (cioè l'apertura della porta finestra e l'eventuale riduzione del giardino).

-Tabella sintesi-

ROMA - VIA DEL PODERE ROSA 151 -PIANO TERRA INT. 1 APPARTAMENTO						
Foglio 283	Particella 327	Sub. 502	Categoria A\4	Superfici e catastale mq 96	Consistenza 5 Vani	Rendita Euro 477,72
PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 207.000,00						
CLASSE F						

Anno di costruzione 1953-1973.

Concessione in Sanatoria n.3318 del 01.08.1996.

Unità Immobiliare-Foglio 283 - particella 327 -subalterno 502
Quota pignorata pari a 1\1.

Difformità urbanistiche: superficie di sconfinamento del giardino in area demaniale pari a mq 50,40. E Superficie residenziale assentita 52,62 mq -come da Concessione in sanatoria-

Descrizione: l'immobile è composto da un ripostiglio, un ingresso, una camera, una cucina, un bagno, un locale tecnico e giardino a livello -come da planimetria catastale (**A11.2**) .

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 16 Giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. MARCO LONGO

Sommario

Allegato 1: Aggiornamento Visura catastale

All. 2: Planimetria catastale

All. 3: Rilevo Metrico (appartamento).

All. 4: Confronto tra la planimetria catastale con quella di rilievo

All.5: aggiornamento ipocatastale

All.6 : aggiornamento Quotazione immobiliare