

Ufficio Recupero Crediti – Settore Civile Penale

Ufficio Esecuzioni Sentenze Impugnate

Perizia ex art. 568 cpc IVG di Roma, giusta il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 24/7/2024 di cui alla procedura Proc. N. 10305/2014 RGNR e n. RGDib. 20457/2017



Fig. 1. Accesso condominiale su via Cassia 1856

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Lotto Unico	6
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	6
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	6
Completezza documentazione ex art. 567 cpc	6
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	6
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	6
Titolarità	6
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	6
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	6
Confini	6
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	6
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	6
Consistenza	7
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	7
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	7
Cronistoria dati catastali	8
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	8
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	8
Dati Catastali	8
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	8
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	8
Precisazioni	9
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	9
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	9
Patti	9
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	9
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	9

Stato conservativo	9
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	9
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	9
Parti comuni	11
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	11
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	11
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	11
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	11
Stato di occupazione	12
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	12
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	12
Provenienze ventennali	12
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	12
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	12
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	12
Normativa urbanistica	12
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	12
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	12
Regolarità edilizia	13
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	13
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	13
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	13
Stima/formazione lotti	13
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	13

Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	13
Riepilogo bando d'asta	14
Bene N°1 – Appartamento ubicato in Roma (Rm) Via cassia 1856	14
Bene N°2 – Box via Fratelli Durante snc	14

ASTE GIUDIZIARIE® INCARICO

ASTE GIUDIZIARIE®

Con provvedimento congiunto emesso dal GE e dall'Ufficio Esecuzione Sentenze Impugnate del Tribunale di Roma in data 24/7/2024, il sottoscritto Istituto Vendite Giudiziarie di Roma, con sede in Roma, Via Zoe Fontana 3 email: info@ivgroma.it, PEC: ivgroma@associazioneivg.legalmail.it, Tel. 06 83751500, veniva nominato anche per la stima dell'immobile appresso indicato.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto di confisca è costituito dalla seguente abitazione:

Abitazione in Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Cassia 1856, edificio 2, interno 15, piano terra e seminterrato, locale box auto;

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di confisca è una abitazione in villino, posto su unico piano (terra), sito in Roma, Via Cassia 1856, edificio 2, interno 15, piano terra e locale adibito a box auto/rimessa posta al piano S1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Fig. 2 Individuazione sarellitare del condominio con segnalazione del cepiste all'interno dello stesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma, Via Cassia 1856 edificio 2, interno 15, piano terra e locale adibito a box auto/rimessa posta al piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono state eseguite le ispezioni ipocatastali dalle quali è emerso che il bene in questione non risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni per quali si rendono necessari gli avvisi previsti dalla legge.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente soggetto:

Soggetto a FAVORE



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

CONFINI

L'appartamento confina a Sud con vialetto condominiale a Est con giardino condominiale a Nord con via Fratelli Durante.



Fig.3 Accesso alla corte pertinenziale da zona condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativo A/7	66 mq	69 mq		Cons. 4 vani		terra
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse C/6	33 mq	33 mq		1 vano		S1
Totale superficie convenzionale						5
Incidenza condominiale						
Superficie convenzionale complessiva						5

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dall'impianto al 1/1/1992		Foglio 44, Part. 157 sub 15 - 513
Dall'1/1/1992 al 3/12/1992		Foglio 44, Part. 157 sub 15 - 513
Dal 3/12/2009 al 13/7/2010		Foglio 44, Part. 157 sub 15 - 513
Dal 13/7/2010 al 13/7/2011		Foglio 44, Part. 157 sub 15 - 513
Dal 13/7/2011 al 9/11/2015		Foglio 44, Part. 157 sub 15 - 513
Dal 9/11/2015 all'attualità		Foglio 44, Part. 157 sub 15 - 513
Dall'impianto al 1/1/1992		Foglio 44, Part. 157 sub 17
Dall'1/1/1992 al 3/12/1992		Foglio 44, Part. 157 sub 17
Dal 3/12/2009 al 13/7/2010		Foglio 44, Part. 157 sub 17
Dal 13/7/2010 al 13/7/2011		Foglio 44, Part. 157 sub 17
Dal 13/7/2011 al 9/11/2015		Foglio 44, Part. 157 sub 17
Dal 9/11/2015 all'attualità		Foglio 44, Part. 157 sub 17

In seguito alla trascrizione del provvedimento di sequestro e successiva confisca, non risulta l'allineamento catastale per l'abitazione che dovrà essere eseguito a cura e spese del futuro proprietario.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	157	15	6	A/7	6	4 vani	69 mq	1153.21	Terra	513
	44	157	17	6	C/6	14	33 mq	35 mq	180.66	S1	//

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale rispetto al provvedimento di confisca e la sua trascrizione; non risultano difformità dello stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi, non risulta presente la planimetria catastale, i volumi non hanno subito modifiche.

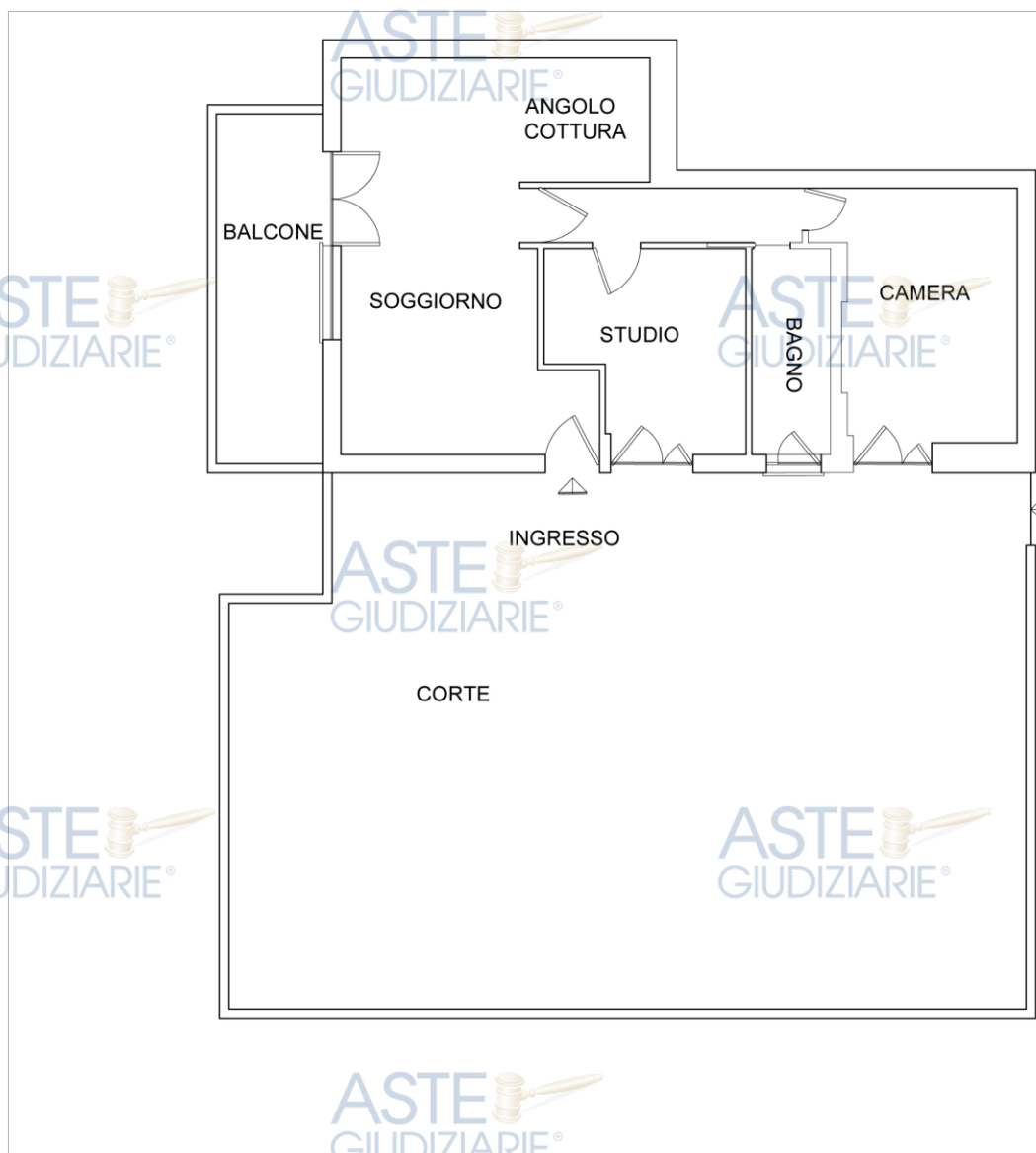


Fig. 4 Stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Il compendio confiscato si compone di appartamento con area esterna e locale rimessa/box auto al piano seminterrato.

PATTI

Non si rilevano patti.

L'immobile, nel complesso, risulta essere in buono stato di conservazione; allo stato attuale non necessitano interventi di manutenzione straordinaria.

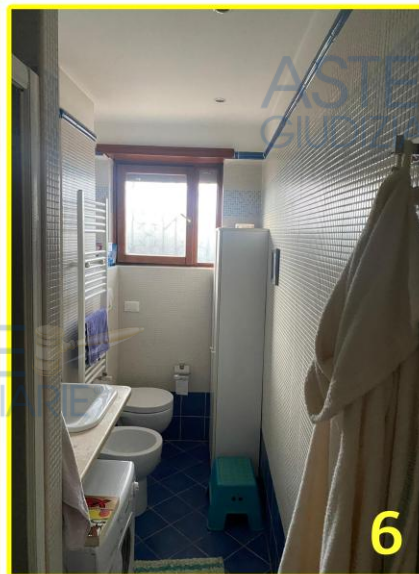


Fig.6 Foto interne al bene

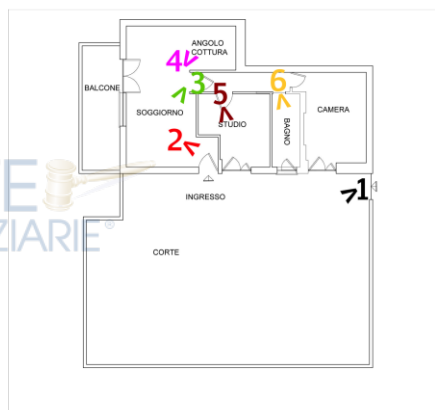


Fig. 7 Punti visivi

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un complesso in area recintata e gestita da un Amministrazione di condominio; vi sono parti comuni per l'accesso pedonale e carrabile, aree di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di costruzione risulta essere realizzato in cemento armato autoportante, con tamponature. La copertura sempre in cemento armato a falda unica. Internamente la pavimentazione della zona giorno ad esclusione della zona angolo cottura con pavimentazione in gres risulta essere in legno, listelli di parquet in buono stato di uso e manutenzione. Lo stesso parquet è presente nella camera da letto e studio. Mentre il bagno è rivestito in maioliche.

L'impianto elettrico di recente realizzazione è provvisto di salvavita (non è stato possibile ottenere la certificazione dell'impianto). È presente il citofono (al momento dell'accesso risultato guasto). L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas cittadino autonomo con caloriferi in alluminio. Gli infissi sono in legno sprovvisti di doppio vetro. La casa è dotata di inferriate su ogni uscita esterna. Il portone risulta in legno privo di blindatura.

L'accesso alla proprietà avviene mediante cancelletto, posto su vialetto condominiale, in ferro dotato di serratura.

Al box si accede mediante cancello elettrico telecomandato da via Fratelli Durante, lo stesso, risulta avere una bascula in alluminio ad apertura manuale. Il box è di circa 30mq.



Fig.7 Accesso Box pertinenziale.



Fig.8 Accesso box condominiali su Via Fratelli Durante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato dall'Amministrazione Giudiziaria in seguito al provvedimento di sequestro. Risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 16/9/2015 al n. 013389 Serie 3T. L'accordo stipulato, qualificabile quale contratto ex art. ex artt. 2, L. n. 431/1998, la cui durata convenzionale è stabilita in anni 4+4, non è opponibile al sequestro, alla successiva confisca e pertanto all'aggiudicatario definitivo, posto che esso è stato stipulato dall'Amministratore Giudiziario in data posteriore al provvedimento di sequestro (cfr 2923 cc), la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura (cfr Cass. civile, sez. III, 28 Settembre 2010, n. 20341) la quale, in rapporto all'oggetto del gravame, cessa al momento del suo trasferimento; si tratta pertanto di un accordo contrattuale condizionato, valido ed efficace fino al trasferimento del bene. Si rileva inoltre che l'ausiliare del Giudice dell'Esecuzione non è tenuto alla comunicazione della disdetta poiché l'estinzione del rapporto si produce *ex se* in sintonia con la funzione pubblicistica dell'amministrazione dei beni pignorati (*rectius*: confiscati).

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è stato acquistato - dal soggetto contro il quale è intervenuto il provvedimento di sequestro e successiva confisca - [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà in comunione legale con la [REDACTED] e in morte di quest'ultima avvenuta in data 22/9/2008 per la restante quota ½ di proprietà.

In relazione all'immobile oggetto di confisca:

- Nel caso di specie non rileva la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della confisca essendo questa un acquisto a titolo originario;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Nessuna

Trascrizioni

Nessuna

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile confiscato ricade nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.3 "Torrione - Cerquetta", nel territorio del XX Municipio, ed è ubicato oltre la località La Storta lungo la S.S. Cassia e si sviluppa in egual misura a Est e a Ovest della statale stessa spingendosi da un lato fin quasi ad Isola Farnese, dall'altro fino al piano 167 di Cerquetta ed a Nord fino alla lottizzazione dell'Olgiate. Area recupero dei nuclei edilizi spontanei. Zona 03 – Torrione Cerquetta - Delibera del C.C. n. 46/1995 come rettificato con Delibera C.C. n. 30 del 9/3/1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile, oggetto di relazione peritale, è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 1098/1976.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali ammontano a circa € 85,00 mensili. Non si segnalano pendenze condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

abitazione in villino, posto su unico piano (terra), sito in Roma, Via Cassia 1856, edificio 2, interno 15, piano terra; composta da ingresso con soggiorno e angolo cottura, due camere, bagno e area esterna pavimentata; locale adibito a box auto/rimessa posta al piano S1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

Alla luce di quanto fin qui accertato, si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato prendendo in esame i valori dei beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

Abitazione in Villino posta al piano terra, box auto, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 44, Part. 157 sub 15 – 513 (l'abitazione);

Foglio 44, Part. 157 sub 17 (l'autorimessa)

Sup. Conv. Comm. mq. 102 mq x €. 2100,00 = € 214.200,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE

Appartamento: rendita catastale € 1153.21*110 (coefficiente moltiplicatore) = € 126.853,1

Box auto: rendita catastale € 180.66*110 (coefficiente moltiplicatore) = € 20.866,23

Totale valore catastale € 147.719,33

VALORI OMI

Appartamento

Compravendita € 2.100,00 al mq

Affitto € 13.00 al mq.

Valore appartamento: € 2100*69 mq = 144.900,00;

box auto (media tra valore min e max: € 797+1191/2=€ 994,00) valore: € 994*33 mq = € 32.802,00

Valore Totale: € 177.702,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
	69 mq + 33 mq	2100 + 994	144.900 + 32.802	100%	179.873,77
Valore di Stima					

Valore di stima frutto della media tra i tre valori indicati: € 179.873,77 arrotondato ad € 180.000,00

Deprezzamenti

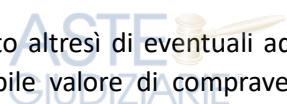
Tipologia deprezzamento	Valore	tipo
Mancanza garanzia per vizi	5%	

Valore finale di stima: € 171.000,00

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore



per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Roma 16 Gennaio 2025



L'Esperto Stimatore IVG di Roma

