

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 1043/2023 del R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV S.R.L.

Codice fiscale: 14978561000

contro

FFFFFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFFFF



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Asti n.6, interno 11, piano 2

L'appartamento, con l'annessa cantina, è situato in un fabbricato in Roma, Piazza Asti n.6, rispettivamente al piano 2° int.11 e piano S1 int.2. La zona, centrale, è nei pressi della Piazza Re di Roma, nel quartiere Appio-Tuscolano, Municipio 7°, denso di infrastrutture, esercizi commerciali, servizi e trasporti sia di superficie e sia veloci sotterranei (a c.a. 500 mt presente la fermata di "Piazza Re di Roma" della linea A ed a c.a. 700 mt la fermata "Lodi" della Metro C). Per quanto riguarda il parcheggio, la zona non è molto dotata ed il traffico è mediamente intenso, tenendo presente che a breve distanza è presente l'entrata della Tangenziale Est e che sulla Piazza Asti transita anche la Via Tuscolana, due importanti arterie della zona e romane.

La facciata principale dell'edificio ad angolo, è situata nella Piazza Asti, stondata sui vertici essa prosegue con due "ali" simmetriche del fabbricato sulle Vie Sanremo e Biella. L'edificio, che rappresenta un tipico esempio di architettura moderna razionalista romana, è stato edificato all'inizio degli anni '40 e presenta la facciata principale sulla piazza, rivestita sui primi due piani in travertino, con un alto portico sorretto da due pilastri, anch'essi nella medesima pietra. All'estradosso del portico sono presenti le uniche due terrazze a livello prospettanti sulla piazza al di sopra delle quali la facciata è dotata di logge. L'edificio, di 11 piani fuori terra, ad esclusione della zona sulla piazza, è intonacato e tinteggiato con colori chiari, e la sua copertura è piana.

L'entrata del fabbricato al civ.6 è situata al di sotto della zona porticata e l'alto portone in legno si raggiunge salendo alcuni gradini. Oltre l'entrata (dotata di citofoni) si accede nell'ampio atrio in marmo, decisamente signorile e ben conservato nelle sue fatture tipiche del ventennio. Sul fondo si apre la zona del vano scala la cui tromba curvilinea ha una qualità estetica decisamente di notevole valore, con gli intradossi scalettati ed i corrimano in marmo nero su parapetti in muratura di colore bianca. Al piano terra è presente oltre all'accesso per il piano S1 (cantinato) anche l'ascensore per i piani superiori.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Asti n.6, interno 11, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con Verbale di separazione consensuale l'immobile è stato assegnato dal Tribunale di Roma alla Sig.ra *****
**** Rep.10505 del 204/04/2018 trascritto in Roma il 24/09/2019 n.112064/78217.

CONFINI

L'appartamento confina con gli intt.8 e 10 Via Biella e Piazza Asti.

La cantina confina con locale caldaia, passaggio comune e cantina n.1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,52 mq	128,63 mq	1	128,63 mq	3,07 m	2
Terrazza	25,66 mq	29,32 mq	0,25	7,33 mq	0,00 m	2
Cantina	5,43 mq	7,01 mq	0,20	1,40 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				137,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1986 al 04/07/2006	*****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 5.135,00
Dal 04/07/2006 al 19/12/2009	***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 3.337.500,00
Dal 19/12/2009 al 19/12/2009	***** , ***** , ***** , ***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 3.337.500,00
Dal 19/12/2009 al 14/12/2012	***** , ***** , ***** , ***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 3.337.500,00
Dal 14/12/2012 al 11/09/2013	***** , ***** , ***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.723,67 Piano 2
Dal 11/09/2013 al 20/02/2015	***** , ***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.723,67 Piano 2
Dal 20/02/2015 al 20/11/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.723,67 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	929	20	8	3	A3	4	7,5	142 mq	1723,67 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti rappresenta una distribuzione interna differente dallo stato attuale: una camera risulta attualmente divisa per ingrandire il wc e realizzare un ripostiglio. Attualmente è presente un disimpegno a distribuire le camere, il bagno ed il ripostiglio, che in pianta non è rappresentato. L'angolo cottura è ora separato dal soggiorno pranzo da tramezzi non presenti in planimetria catastale. La porta di accesso da ingresso a camera risulta attualmente chiusa contrariamente alla scheda del catasto. La scheda, inoltre, non riporta nel terrazzo un setto perpendicolare alla tamponatura.

Per quanto riguarda la cantina, la planimetria non riporta un vano di accesso presente nel corridoio cantina.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dall'assegnataria della casa familiare Sig.ra *****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile (appartamento) al momento del sopralluogo era in un buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda la cantina, per quanto è stato possibile visionare dato l'ingombro delle suppellettili ivi presenti, era in un mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è in un contesto condominiale regolamentato da Regolamento di Condominio Rogito Notaio Chinni coadiutore del Notaio Leonelli atto in data 12/04/1941 trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento.

Sul pianerottolo del piano 2° raggiungibile con scale o ascensore e sul quale sono presenti le entrate di 4 un portoncino blindato immette nell'appartamento in oggetto contraddistinto con il n.11. Oltre la porta d'entrata si accede all'ingresso dell'immobile (c.a. mq 9,00) pavimentato in parquet rovere e tinteggiato in di colore grigio. Le pareti sono ornate da una modanatura bianca a metà altezza, motivo che si ripete anche negli altri ambienti ad eccezione dei bagni e della cucina. L'ingresso è dotato di un piccolo armadio a muro ricavato dalla chiusura della porta della camera da letto 1 e di un altro ancora, all'angolo nei pressi dell'ingresso al S/P. A quest'ultimo, dall'ingresso, si accede tramite vano privo di porta realizzato nella spessa muratura portante. L'ambiente S/P (c.a. mq33,00), in generali buone condizioni di manutenzione, è pavimentato e tinteggiato come l'ingresso. Esso presenta il soffitto controsoffittato a differenti quote: nella zona più ampia esso è conformato in modo da realizzare lungo il perimetro dell'ambiente una parte leggermente ribassata (H2,57mt) per l'inserimento dell'illuminazione. Sul fondo, lato opposto all'ingresso sono presenti due porte finestre che immettono nel terrazzo. Subito a sinistra, oltrepassata l'entrata dall'ingresso è presente l'ambiente della cucina o zona cottura. Essa, c.a. mq 8,83 è isolata dall'ambiente S/P con parete ed accessibile tramite porta a scomparsa a doppia anta. Presente inoltre nelle pareti, una finestra all'angolo, in vetro, che permette la visione di parte del soggiorno dalla cucina stessa. Il terrazzo (c.a. mq25,20) affaccia direttamente sulla Piazza D'Asti. Esso, insieme al vicino, è l'unico terrazzo a livello della facciata principale del palazzo (facciata SO). E' pavimentato con mattonelle in gres di colore giallo senape, non in buone condizioni e presenta un parapetto in muratura con grate in legno che ne schermano la vista dall'esterno. Sulla parete di tamponatura sono visibili le unità esterne del condizionamento e la caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria. Il panorama è ampio, anche se la sua quota da terra non è particolarmente alta: la vista è sulla chiesa di S. Antonio (sulla sinistra) e sulla piazza, caratterizzata da una rotonda piantumata con Ulivi.

Una porta sulla parete NO immette in un corridoio con controsoffitto (mq 4,00 mq ed H=2,32mt) tinteggiato di colore bianco e pareti di colore grigio con fascia a metà altezza come ingresso e S/P. Su tale corridoio aprono il bagno 1, il letto 2 un ripostiglio ed il letto 1.

Il bagno 1 (c.a. mq5,30) ha affaccio su piazza D'Asti tramite una finestra (tutte le finestre e porte finestre dell'appartamento sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetri camera in buone condizioni e apparentemente recenti). Esso monta pavimenti in gres chiaro di grandi dimensioni (60x60) applicato anche alle pareti sino ad una certa altezza (c.a. 1,80). Il bagno è dotato di doccia con box trasparente, lavabo, vaso con scarico interno a parete, bidet e radiatore scaldasalvietta in alluminio cromato, il tutto in buone condizioni.

Segue la camera da letto 2 (c.a. mq8,60) con affaccio all'angolo tra la Via Biella e la Piazza D'Asti. Essa è di forma vagamente triangolare e presenta le pareti di colore grigio. Durante il sopralluogo la camera era ingombra di mobili e non erano ben visibili le sue caratteristiche. Più avanti nel corridoio apre il ripostiglio (Rip.1 c.a. mq4,90), anch'esso pieno di suppellettili e non ben rilevabile. Esso, in parte, prende luce da una finestra alta prospiciente nell'interno del bagno 2.

L'ultima camera che apre sul corridoio è la stanza da letto 1 (c.a. mq 17,11), pavimentata con il medesimo parquet. Essa presenta le pareti tinteggiate di colore grigio da terra sino alla modanatura bianca posta a metà altezza e di colore bianco dalla medesima cornice sino al soffitto, anch'esso di colore bianco. Sul fondo della camera un'apertura costituita dall'ex porta finestra su balcone prospiciente su Via Biella, immette nell'ambiente oggi verandato e trasformato in ripostiglio (Rip.2 c.a. mq 5,16) con le medesime finiture dalla camera da letto. Da lì si accede al bagno 2 (c.a. mq 4,15), esso, rivestito e pavimentato come il B1, ha finestra su

Via Biella (oltre alla già vista apertura sul Rip.1) ed è dotato di lavabo, doccia con box trasparente, bidet, vaso e radiatore scaldasalvietta in alluminio cromato, il tutto in buone condizioni di manutenzione. Tutti gli avvolgibili dell'appartamento sono in pvc ed automatizzati. Nell'appartamento sono presenti split per aria condizionata nel soggiorno e nel letto 1. Il riscaldamento è centralizzato e condominiale.

La cantina.

La cantina (c.a. mq 5,43 ed H 2,70mt) è raggiungibile tramite scala per il paino S1 partente dal piano rialzato del fabbricato ed accessibile da breve corridoio pavimentato in cemento e, in generale, decisamente in cattivo stato di manutenzione, tramite porta in ferro, piuttosto datata. Essa è dotata di finestra (non visibile l'affaccio a causa del materiale contenuto all'interno dell'ambiente). La pavimentazione è in presunto gres, in mediocri condizioni e di colore bianco, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, anch'esse in mediocri condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dall'assegnataria Sig.ra *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1953 al 04/07/2006	***** ***** propr. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bernardo Chinni Notaio in Roma	16/10/1953	1364	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	30/11/1953		39416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006 al 19/12/2009	***** ***** ***** e ***** ***** propr. per 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	06/09/2007		70299

		1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2009 al 14/12/2012	***** ***** ***** ***** ***** e ***** ***** per 1/2 complessivo e ***** ***** per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	12/08/2013		62076
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2012 al 11/09/2013	***** ***** ***** e ***** per 1/1 complessivo Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Forcella Notaio in Roma	14/12/2012	17248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	09/01/2013		2029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013 al 20/02/2015	***** ***** e ***** per 1/1 complessivo Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	28/03/2014		23298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2015 al	***** *****	Compravendita			

20/11/2024	propr. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colangelo Flavia Notaio in Roma	20/02/2015	23200	9651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	23/02/2015	16644	12448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Roma il 23/02/2015
 Reg. gen. 16645 - Reg. part. 2485
 Importo: € 720.000,00
 A favore di Banco Popolare Società Cooperativa
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Colangelo Flavia Notaio in Roma
 Data: 20/02/2015
 N° repertorio: 23201
 N° raccolta: 9652

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 16/09/2019
 Reg. gen. 108668 - Reg. part. 76017
 A favore di ***** SPA
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
- Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 19/10/2023
 Reg. gen. 126556 - Reg. part. 92960
 A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste corrispondere importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: trascrizione pignoramento €.299,00, Iscrizioni ipot. €.35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 il fabbricato ricade nel Sistema Insediativo - Città Storica - NTA artt.24-25-31 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6.

La Rete Ecologica non riporta prescrizioni.

Carta per la Qualità: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione ottonovecentesca, impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare art.16.

Piano Territoriale Paesistico Regionale:

Tav. A - Paesaggio degli insegnamenti urbani;

Tav. B - Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C - Tessuto Urbano;

Tav. D - Nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta presso il Dip.to P.A.U. del Comune di Roma, per ottenere copia del progetto di costruzione del fabbricato, della Licenza di costruzione e del Certificato di Abitabilità. Per quanto riguarda il progetto, il Dipartimento ha inviato elaborati non corrispondenti all'edificio in oggetto ed esattamente quelli relativi ad altro edificio limitrofo ma situato in Piazza Asti angolo Via Biella/Via Matera e non Via Biella/Via Sanremo ed intestato ad altra ditta. Da Certificato di Abitabilità fornito dal PAU (Cert. n.1375 del 24/04/1944 - domanda n.11688/41 e n.37919/42 - fabbr. Lotto A sup.522mq Piazza Asti) infatti, parrebbe emergere altro costruttore la Soc. *****, come anche confermato dall'Amministratore del Condominio che ha fornito anche i certificati di abitabilità delle due palazzine contigue a quella in oggetto (Lotto B e Lotto C). Per quanto riguarda la Licenza di costruzione, il PAU ha fornito la n.380 del 11/03/1939 intestata all'Impresa ***** per il fabbricato in Piazza Asti nella quale sono date prescrizioni costruttive che sembrerebbero coincidere con la realtà dei luoghi, in particolare si richiedeva che "la parte basamentale del corpo di fabbrica più alta sia in pietra, come pure gli stipiti e le cornici e la cortina sia a mattoni" come in parte appare oggi. Il sottoscritto ha provveduto a segnalare l'errore effettuato dall'Archivio al Dipartimento ed a richiedere per maggiore sicurezza la planimetria d'impianto periodo 1939-1941 al Catasto. Si è pertanto ricevuta la documentazione dall'AdE, consistente nella planimetria dell'appartamento datata 21/09/1942 ed intestata alla ditta *****. In essa l'immobile appare con una differente distribuzione interna ma sostanzialmente è riprodotto nella sua interezza attuale. Per quanto riguarda la cantina nella planimetria in oggetto, essa appare in un'altra zona del PS1 rispetto a quella attuale, mentre le planimetrie catastali legate alla Sanatoria ed alla S.C.I.A. (v. oltre) rappresentano la cantina quale quella visionata dal sottoscritto durante il sopralluogo.

Presso l'U.C.E. è stata richiesta la documentazione della domanda di condono presentata precedente proprietario dell'appartamento prot.72068/0/1986 con la quale si è sanata la chiusura e trasformazione in

veranda del piccolo balcone prospiciente su Via Biella per mq 4,50. Per la domanda è stata infine rilasciata Concessione in sanatoria 139446 del 24/10/1998.

Al Municipio 7° del Comune di Roma si è richiesta infine documentazione relativa alla ristrutturazione eseguita nell'appartamento. Il Municipio ha inviato copia della SCIA prot.145789 del 02/08/2016 presentata dall'esecutato per demolizione/ricostruzione tramezzi per differente distribuzione interna, realizzazione soppalco e controsoffittatura. La pratica è stata regolarmente chiusa con Comunicazione di fine lavori e Certificato di Collaudo in data 08/11/2016 prot. 213829. La planimetria catastale presentata è quella attualmente in atti al Catasto.

Rispetto alla situazione dell'ultima pratica presentata presso il Municipio (stato post operam dell'elaborato grafico), emergono le seguenti difformità: chiusura dell'ambiente cottura nel soggiorno, creazione del corridoio della zona notte, ridimensionamento della camera da letto 2 per realizzazione del bagno 2 con allargamento del wc preesistente ed allungamento del bagno 1.

Su specifica che la superficie del L2, a quanto risulta al sottoscritto (misure prese con oggettive difficoltà di misurazione per gli ingombri presenti nell'ambiente) risulterebbe ad oggi di superficie leggermente inferiore rispetto ai minimi del regolamento edilizio. Peraltro, essendo l'opera realizzata precedentemente al 24/05/2024 essa rientrerebbe nelle tolleranze dell'art.34 bis del DPR 380/2001.

La regolarizzazione delle opere difformi dalla SCIA del 2016 è possibile attraverso la presentazione presso il Municipio di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "in ritardo", corrispondendo una sanzione di €.1.000,00, spese di istruttoria di €.291,24, €.50,00 per diritti di segreteria relativi alla presentazione della nuova planimetria catastale presso l'A.d.E. ed infine prevedendo un costo per spese tecniche (incarico Tecnico per pratica) di stimabili in €.1.500,00 per un totale di €.2.841,24.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

L'immobile è in contesto condominiale. Da quanto riferito dall'Amministratore le spese medie dell'appartamento sono pari a c.a. €.1.200,00 al netto degli introiti derivanti dalla locazione dell'appartamento condominiale.

Si allega Regolamento di Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Asti n.6, interno 11, piano 2

L'appartamento, con l'annessa cantina, è situato in un fabbricato in Roma, Piazza Asti n.6, rispettivamente al piano 2° int.11 e piano S1 int.2. La zona, centrale, è nei pressi della Piazza Re di Roma, nel quartiere Appio-Tuscolano, Municipio 7°, denso di infrastrutture, esercizi commerciali, servizi e trasporti sia di superficie e sia veloci sotterranei (a c.a. 500 mt presente la fermata di "Piazza Re di Roma" della linea A ed a c.a. 700 mt la fermata "Lodi" della Metro C). Per quanto riguarda il parcheggio, la zona non è molto dotata ed il traffico è mediamente intenso, tenendo presente che a breve distanza è presente l'entrata della Tangenziale Est e che sulla Piazza Asti transita anche la Via Tuscolana, due importanti arterie della zona e romane. La facciata principale dell'edificio ad angolo, è situata nella Piazza Asti, stondata sui vertici essa prosegue con due "ali" simmetriche del fabbricato sulle Vie Sanremo e Biella. L'edificio, che rappresenta un tipico esempio di architettura moderna razionalista romana, è stato edificato all'inizio degli anni '40 e presenta la facciata principale sulla piazza, rivestita sui primi due piani in travertino, con un alto portico sorretto da due pilastri, anch'essi nella medesima pietra. All'estradosso del portico sono presenti le uniche due terrazze a livello prospettanti sulla piazza al di sopra delle quali la facciata è dotata di logge. L'edificio, di 11 piani fuori terra, ad esclusione della zona sulla piazza, è intonacato e tinteggiato con colori chiari, e la sua copertura è piana. L'entrata del fabbricato al civ.6 è situata al di sotto della zona porticata e l'alto portone in legno si raggiunge salendo alcuni gradini. Oltre l'entrata (dotata di citofoni) si accede nell'ampio atrio in marmo, decisamente signorile e ben conservato nelle sue fatture tipiche del ventennio. Sul fondo si apre la zona del vano scala la cui tromba curvilinea ha una qualità estetica decisamente di notevole valore, con gli intradossi scalettati ed i corrimano in marmo nero su parapetti in muratura di colore bianca. Al piano terra è presente oltre all'accesso per il piano S1 (cantinato) anche l'ascensore per i piani superiori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 929, Part. 20, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 428.654,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

Di seguito si riassumono le caratteristiche dell'immobile:

Peculiarità positive: zona centrale ricca di infrastrutture ed esercizi commerciali, buono stato del fabbricato e dell'appartamento, immobile con buona pezzatura, spazi scoperti ed accessori;

peculiarità negative: difficoltà di parcheggio, notevole età del fabbricato, irregolarità edilizie da risolvere.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono state calcolate ai sensi del DPR 23/03/1998 n.138 dunque tenendo conto dei muri perimetrali e interni sino allo spessore di cm50 e quelli in comunione nella misura del 50% sino allo spessore massimo di cm 25. La superficie totale lorda ragguagliata (appartamento + cantina) è risultata pari a mq137,36.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 3,75% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte,

Orefice), in base alle influenze ascendenti (esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10

- notevole età dell'edificio 0,10 pari a +0,20%) e discendenti (particolari pregi architettonici o artistici, evoluto grado di finimento 0,10 - ubicazioni centrali 0,30 - tendenza al ribasso del saggio di profitto del settore produttivo dell'industria edilizia 0,05 pari a - 0,45%) operanti sul saggio medio pari al 4,00%: pertanto $(0,20+4,00\%-0,45) = 3,75\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate. La superficie netta è risultata pari a mq108,00.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web e sulle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito per l'appartamento con cantina il valore di €/mq 3.700,00

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 3.700,00 x mq 137,36 = €508.232,00

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €19,44 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

€/mq/mese 19,44 x mq 108,00 x $(12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 3,75\% = €506.047,00$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

$(€508.232,00 + €506.047,00) / 2 = €507.139,00$

Da questo valore vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione delle difformità interne come accertate sopra:

€507.139,00 - €2.841,24 = €504.297,76

In ultimo, il valore arrotondato finale dell'immobile, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1

C.p.c. (15%), sarà:

€504.297,76 x 0,85 = €428.654,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Asti n.6, interno 11, piano 2	137,36 mq	3.120,66 €/mq	€ 428.654,00	100,00%	€ 428.654,00
Valore di stima:					€ 428.654,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefanori Andrea

