

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 2014/2017 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Immobili siti in Roma in Via Cortina d'Ampezzo 60

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 223 – P.IIa 726 – Sub 14/5/25

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3.3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo 60, ed. C, int. 6, p. 3.....	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio c, int. 8, p. Terra ...	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio C, int. 8, p. S1	
Lotto Unico	
Completezza documentazione ex art. 567	
Confini	
Consistenza	
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo 60, ed. C, int. 6, p. 3	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio c, int. 8, p. Terra	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio C, int. 8, p. S1	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo 60, ed. C, int. 6, p. 3	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio c, int. 8, p. Terra	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio C, int. 8, p. S1	7
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo 60, ed. C, int. 6, p. 3	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio c, int. 8, p. Terra	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, edificio C, int. 8, p. S1	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Stato di occupazione	Errore. Il segnalibro non è definito.10
Provenienze Ventennali	Errore. Il segnalibro non è definito...10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14

Il 02.08.2018, la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Via Accademia del Cimento, 79 - 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel., 06 97842581, Cell. 338 2802819 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09.10.2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

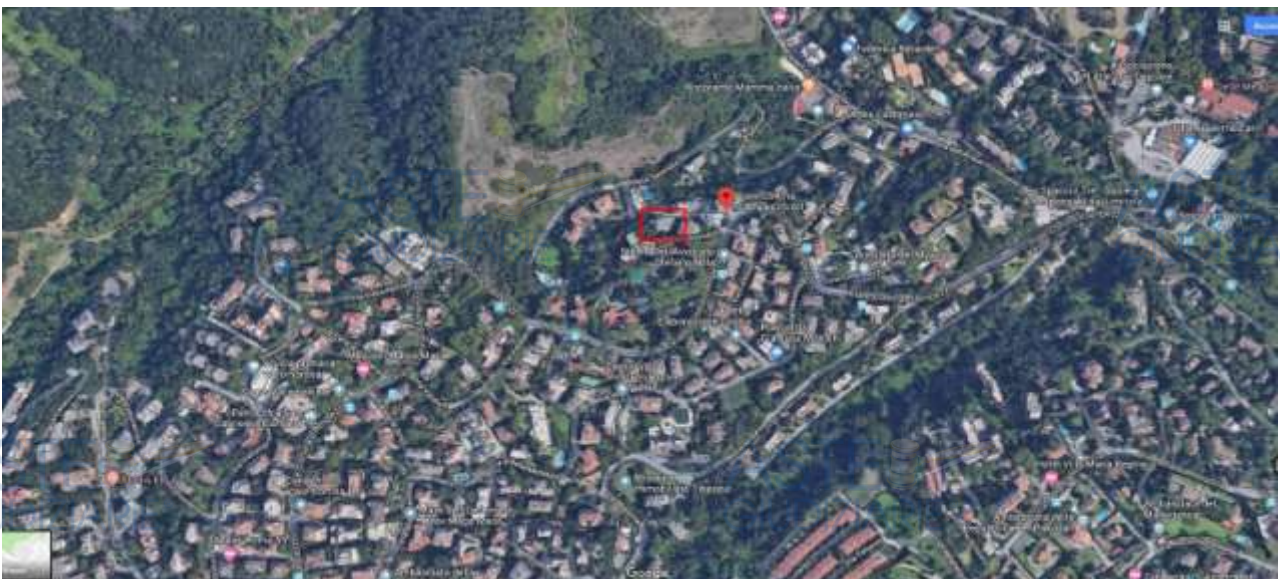
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo 60, ed. C, int. 6, p. 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, ed. C, int. 8, p. Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, ed. C, int. 8, p. S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, una cantina e un posto auto ubicati nella zona nord della città di Roma, in Via Cortina d'Ampezzo. I beni in oggetto sono parte di un complesso immobiliare composto da sei fabbricati. Il fabbricato C, in cui sono parte i beni in oggetto è costituito da un piano seminterrato con autorimessa, piano rialzato (terra) con cantine, e quattro piani fuori terra. I servizi sono tutti presenti nella zona. Il quartiere ricade nel Municipio XV di Roma.

E' caratterizzato da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali. E' servito dalla rete del trasporto pubblico che lo relaciona con le altre zone della città.

I beni in oggetto sono parte di un complesso signorile con servizio di portineria.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo 60, ed. C, int. 6, p. 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, ed. C, int. 8, p. Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, ed. C, int. 8, p. S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'esperto estimatore ha controllato che:

1) il creditore procedente ha depositato in cancelleria la relazione notarile della Dott. Marco Anellino, Coadiutore temporaneo del Dott. Antonino Privitera, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile di Roma, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativi agli immobili pignorati, alla data dell'08/09/2017.

La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del 14/06/1990 a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma, repertorio n. 67428, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 06/07/1990 al n. 33896 di formalità.

2) si precisa che gli immobili oggetto del pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

BENE n. 1 - al Foglio 223 - Part.lla 726 - Sub 14 con destinazione residenziale,

BENE n. 2 - al Foglio 223 - Part.lla 726 - Sub 5 con destinazione cantina,

BENE n. 3 - al Foglio 223 - Part.lla 726 - Sub 25 con destinazione posto auto coperto.

3) si precisa che i dati catastali attuali sono indicati nella detta certificazione.

4) si precisa che il pignoramento immobiliare è stato notificato.

L'esperto ha provveduto a visionare:

- presso l'Ufficio Piano Regolatore del Comune di Roma la destinazione urbanistica del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto,

- presso il Municipio XV le autorizzazioni urbanistico amministrative di cui ha richiesto copia,

L'esperto ha provveduto a visionare e richiedere copie dei seguenti documenti relativi agli immobili oggetto della procedura:

- presso il Catasto: visure storiche e planimetrie catastali (ALL 2 - 3 - 4),

- presso la Conservatoria dei RR. II. di ROMA 1: le visure ipotecarie (ALL 5),

- al Notaio Vocaturo l'atto di compravendita del 06.03.2017 Rep. 7705, Racc. 4774 con cui l'esecutato ha acquistato gli immobili in oggetto (ALL 6),

- presso l'Ufficio Condono Edilizio: la domanda di concessione in sanatoria (ALL 13), la concessione edilizia in sanatoria (ALL 14) e l'agibilità (ALL 15).

L'esperto ha provveduto a richiedere all'Amministratore: il progetto (ALL 6), la licenza edilizia (ALL 8), il regolamento di condominio (ALL 9), la situazione urbanistica del Condominio (ALL 10) e gli estratti conti condominiali (ALL 11/12).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINA D'AMPEZZO 60, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO 3

L'Appartamento palazzina C int. 6 è confinante con strada interna condominiale, appartamento interno 5, distacco verso proprietà***** , salvo altri.

La Cantina palazzina C int. 8 è confinante con vano scala, cantina int. 6, corridoio condominiale salvo altri.

Il Posto auto coperto al piano seminterrato int.8 è confinante con area di manovra, vano scala, corridoio, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO 60, EDIF. C, INT. 6, P. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	51,00 mq	51,00 mq	0,30	15,30 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				165,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,30 mq		

Si precisa che sono state computate solo le superfici legittimate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO, 60, INT. 8, P. TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	12,40 mq	13,60 mq	0,30	4,08 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,08 mq		

Si precisa che per le caratteristiche della cantina (ubicata al piano terra, presenza di due finestre, forma quadrata quindi con agevole utilizzo e dimensione medie) si applica il coefficiente di ragguaglio di 0,30.

BENE N° 3 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO, 60, INT. 8, P. S1 T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,65	11,05 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,05 mq		

Si precisa che per le caratteristiche della posto auto, piano S1, facilità di manovra e della zona a alta difficoltà di parcheggio si applica il coefficiente di ragguglio di 0,65.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO 60, EDIF. C, INT. 6, P. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2019 al 28/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14
Dal 28/06/1984 al 14/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14
Dal 14/06/1990 al 17/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14
Dal 17/06/1997 al 02/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14 Z.C. 4 Cat. A2 Classe 5 Consistenza 8 vani Rendita € 2.664,92
Dal 02/02/2004 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14 Z.C. 4 Cat. A2 Classe 5 Consistenza 8 vani Rendita € 2.664,92
Dal 16/10/2007 al 27/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14 Z.C. 4 Cat. A2 Classe 5 Consistenza 8 vani Rendita € 2.664,92
Dal 27/10/2008 al 06/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14 Z.C. 4 Cat. A2 Classe 5 Consistenza 8 vani Rendita € 2.664,92
Dal 06/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 14 Z.C. 4 Cat. A2 Classe 5 Consistenza 8 vani Rendita € 2.664,92 Superficie Catastale 164 mq , Totale escluse arre scoperte 154 mq

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO, 60, INT. 8, P. TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2019 al 28/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5
Dal 28/06/1984 al 14/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5

Dal 14/06/1990 al 17/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5
Dal 17/06/1997 al 02/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5 Z.C. 4 Cat. C2 Classe 5 Consistenza 11 MQ Rendita € 57,95
Dal 02/02/2004 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5 Z.C. 4 Cat. C2 Classe 5 Consistenza 11 MQ Rendita € 57,95
Dal 16/10/2007 al 27/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5 Z.C. 4 Cat. C2 Classe 5 Consistenza 11 MQ Rendita € 57,95
Dal 27/10/2008 al 06/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5 Z.C. 4 Cat. C2 Classe 5 Consistenza 11 MQ Rendita € 57,95
Dal 06/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 5 Z.C. 4 Cat. C2 Classe 5 Consistenza 11 MQ Rendita € 57,95

BENE N° 3 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO, 60, INT. 8, P. S1 T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2019 al 28/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 25 Z.C. 4 Cat. C6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita € 104,48
Dal 28/06/1984 al 14/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 25 Z.C. 4 Cat. C6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita € 104,48
Dal 14/06/1990 al 17/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 25 Z.C. 4 Cat. C6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita € 104,48
Dal 17/06/1997 al 02/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 25 Z.C. 4 Cat. C6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita € 104,48
Dal 02/02/2004 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 726, Sub. 25 Z.C. 4 Cat. C6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita € 104,48, Sup. Cat. 17 mq

Si precisa che la visura storica catastale è incompleta.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO 60, EDIF. C, INT. 6, P. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	726	14	4	A2	5	vani 8		2664,92 €	3	

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO, 60, INTERNO 8, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	726	5	4	C2	5	mq 11		57,95 €	T	

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO, 60, EDIF. C, INT. 8, P. S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	726	25	4	C6	5	mq 17		104,48 €	S1	

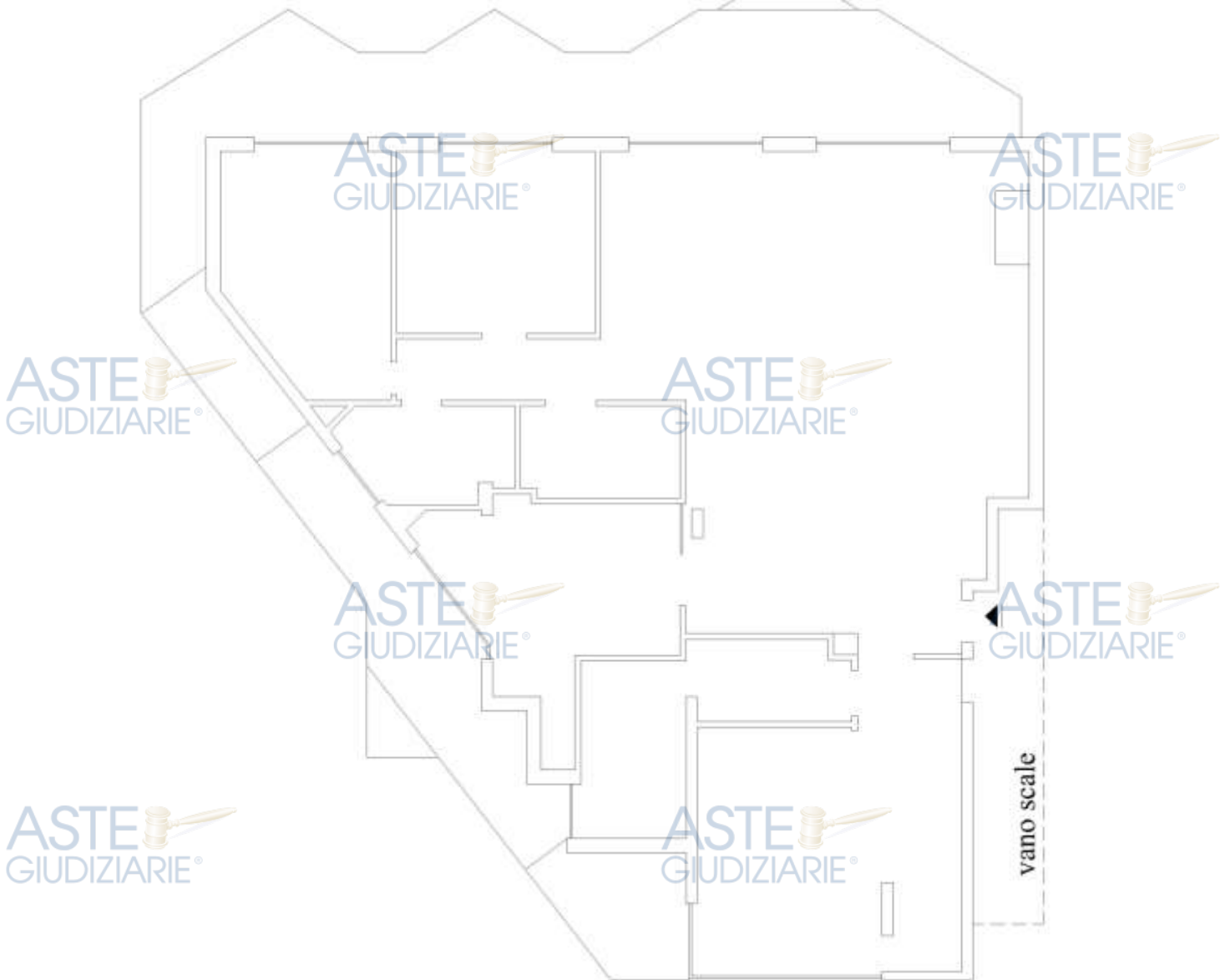
PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA CORTINA D'AMPEZZO 60, EDIF. C, INT. 6, P. 3

Nell'atto di provenienza del 06.03.2017 Rep. 7705 Racc. 4774 è indicato come Allegato "D" l'Attestato di Prestazioni Energetiche redatto il 05.10.2016 dall'Arch. *****.

STATO CONSERVATIVO

I beni sono in ottimo stato conservativo.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1214/2017
G.E. Dott. Romolo Ciufolini
Esperto Estimatore Arch. Ambra Marina Cicognani

SCHEMA PLANIMETRICO RILEVATO
IMMOBILE sito in Roma in Via Cortina d'Ampezzo n°60
NCEU - Fg 223 - P.lla 726 - Sub 14

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto indicato nella domanda di abitabilità (ALL 15) la palazzina con destinazione residenziale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione è parte di un complesso costituito da più palazzine, con servizio di portineria continuo. Il fabbricato C in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è costituito da un piano seminterrato con posti auto coperti, un piano terra (rialzato) con cantine e da quattro piani residenziali composti da due appartamenti per piano. La palazzina è stata edificata all'inizio degli anni '80 dello scorso secolo e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale signorile dell'epoca: i prospetti sono di colore beige, i parapetti dei balconi sono in ferro. La struttura portante è in cemento armato. Le parti condominiali interne denotano anch'esse rifiniture signorili tipiche dell'edilizia degli anni '80, con gradini in marmo, corrimano in ferro, presenza dell'ascensore.

Oggetto del pignoramento sono:

- l'appartamento interno 6, sito al piano terzo, costituito dai seguenti ambienti: ingresso/soggiorno/pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni, spogliatoio, cucina, oltre alla terrazza che si sviluppa lungo il perimetro. L'altezza interna dei locali è di ca mt 3,00. Sono presenti due porte di accesso: una principale blindata e una di servizio, sia gli infissi esterni che le porte interne sono di nuova fattura. I beni hanno subito una recente radicale ristrutturazione di tipo signorile. E' presente l'impianto elettrico, idrico, del gas, citofonico. L'esposizione è su più lati. Da quanto si evince confrontando la planimetria catastale depositata con lo stato di fatto, l'immobile risulta sostanzialmente conforme a meno della chiusura di parte del terrazzo ad uso lavanderia e guardaroba.
- durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un bagno. Nell'androne del piano terra ci sono due porte in legno, tra loro speculari rispetto alla scala condominiale, che conducono ognuna in un corridoio comune con pavimento ceramico e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro, da cui si accede a quattro cantine. Quella oggetto della procedura è costituita da un ambiente di ca 10,00 mq con finestra e da un locale adiacente di ca 2,40 mq anche esso con finestra adibito a bagno completo di sanitari, ha le pareti rivestite di grès effetto marmo (come il bagno dell'appartamento int. 6); l'ambiente principale ha pavimento effetto legno e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, gli infissi sono nuovi.
- il posto auto in oggetto è una porzione dell'autorimessa sita al piano seminterrato della palazzina C. Durante il sopralluogo è stato rilevato anche un piccolo locale magazzino conforme a quanto indicato nella planimetria catastale, a meno della posizione della porta leggermente traslata. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti intonacate e verniciate nei colori bianco e giallo. Un pensile sito sul fondo ha impedito durante il sopralluogo la visione della finestra sul muro perimetrale. La presenza del magazzino, non indicato nel progetto, presumibilmente deriva da varianti realizzate in corso d'opera che hanno modificato la distribuzione interna dei singoli beni. Essendo opere all'interno di parti comuni si ritiene che sarebbe necessaria una revisione generale del piano garage con conseguenti regolarizzazioni, al momento non quantificabili in quanto coinvolgono anche immobili non oggetto della presente procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia. Si precisa che al momento l'immobile è la residenza di misura cautelare forzata di persona estranea alla procedura in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1990 al 02/02/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Soccorsi Aliforni	14/06/1990	67428	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/07/1990	33896	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2004 al 27/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Luisa Zecca	02/02/2004	48056	2347
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2004	6852	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2008 al 06/03/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Vocaturo	06/03/2017	7705	4774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/04/2017	25897	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Vocaturo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 04/11/2008
Reg. gen. 144343 - Reg. part. 28787
Estinzione totale
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 08/06/2017
Reg. gen. 12092 - Reg. part. 000

- **Trascrizioni**

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 04/02/2004
Reg. gen. 10152 - Reg. part. 6852
Notaio Maria Luisa Zecca rep. 48056/2347 del 02/02/2004
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 13/06/2008
Reg. gen. 73798 - Reg. part. 41747
- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 02/12/2016
Reg. gen. 136903 - Reg. part. 93669
Notaio Cesare Vocaturo rep. 7166/4451 del 03/11/216
- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 05/04/2017
Reg. gen. 38907 - Reg. part. 25897
Notaio Cesare Vocaturo rep. 7705/4474 del 06/03/2017
- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Genova il 12/04/2017
Reg. gen. 41642 - Reg. part. 27777
Note: Gravante esclusivamente sull'appartamento int. 6 per la quota di 38/100.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/11/2017
Reg. gen. 132065 - Reg. part. 89701

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata presso l'ufficio del Piano Regolatore del Comune di Roma il 29.04.2019 è risultato che la part.lla 726 del foglio 223 risulta compreso nel nuovo PRG, approvato con delibera del

Consiglio Comunale n. 18/2008, con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistema insediativo - "Città consolidata" - T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (Art. 44/45/48);

- Rete ecologica: nessuna prescrizione;

- Carta per la qualità: nessuna prescrizione;

- Rischio idraulico: nessuna prescrizione;

PIANO REGOLATORE PRE-VIGENTE l'area ricadeva in zona con destinazione B2: Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti;

- PTPR: Tavola A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani - nessuna prescrizione;

Tavola B: Aree Urbanizzate del PTPR - Bene paesaggistico - vincolo dichiarato: individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83 lettera c) e d) di beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale. Bellezze panoramiche (art. 136 D.l.vo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente procedura è una palazzina sita all'interno di un complesso immobiliare residenziale costituito da sei palazzine in Via Cortina d'Ampezzo, edificato dalla Società Costruttrice dei ***** **** Omissis **** ***** . Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti e da informazioni reperite dall'Amministratore dello stabile si è appreso quanto di seguito riportato:

Il complesso è stato edificato a seguito di progetto n. 45527 del 13.10.1983 e successiva Variante in corso d'opera di cui Concessione Edilizia del 02.08.1980 prot. 3075/80.

E' stato stipulato Atto d'obbligo per il vincolo dei lotti di complessivi mq 10.800 a parcheggio condominiale, verde giardino pensile, alberature, destinazione d'uso dei locali al piano servizi interrato. A seguire è stata rilasciata la Concessione Edilizia 1650/C del 1984 (ALL 8).

E' stata presentata dalla società costruttrice domanda di abitabilità non rilasciata.

Successivamente la società costruttrice presenta domanda di sanatoria per regolarizzare una serie di abusi sulle abitazioni e sulle parti comuni.

Per l'immobile in oggetto è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria per 6,10 mq prot. 54215/00 con rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 310585 del 22.01.2004 e l'abitabilità rep. 143 (ALL 13/14/15).

Da quanto indicato nell'atto di provenienza del Notaio Cesare Vacaturo del 06.03.2017 rep. 7705 racc. 4774 è stata presentata DIA per variazione spazi interni del 11.11.2008 prot. 52656 (comunicazione fine lavori e collaudo con varianti rispetto al progetto iniziale del 22.09.2009 prot. 46106 e accatastamento del 25.05.2011 prot RM 0653510; si precisa che la scrivente non ha reperito tale documentazione, ma è lecito supporre che la planimetria catastale suddetta (ALL 2) sia conforme alla DIA presentata.

All'atto di provenienza (ALL 6) è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica del 05.10.2016 dell'Arch ***** .

Durante il sopralluogo sono state richieste le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non è stato consegnato nulla.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è sostanzialmente conforme con la planimetria catastale a meno della chiusura di due porzioni di terrazzo dove sono state ricavate una zona lavanderia e una zona guardaroba.

Lo stato dei luoghi della cantina è sostanzialmente conforme con il progetto e la planimetria catastale a meno della presenza del bagno.

Lo stato dei luoghi del posto auto è sostanzialmente conforme al progetto, a meno del magazzino e di varianti che hanno interessato l'intero condominio.

Perché gli immobili siano conformi alle autorizzazioni urbanistiche è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come legittimati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto prodotto dall'Amministratore del condominio per l'unità immobiliare in oggetto al 01.04.2019 il totale da versare è di € 9.356,16 e per la gestione globale € 1.806,03 (ALL 7).

Si precisa che da comunicazione dell'Amministratore del 10.06.2019 il debito per gli immobili in oggetto ammonta a € 12.323,07, oltre alle spese legali della procedura esecutiva.

Tab. A proprietà generali mill. 18,760 - Tab. B proprietà palazzine mill. 115,170 - Tab. C Ascensori palazzine mill. 137,340 (ALL 11/12).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo 60, ed. C, int. 6, p. 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, ed. C, int. 8, p. Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cortina d'Ampezzo, 60, ed. C, int. 8, p. S1

Trattasi di un appartamento, di una cantina e di un posto auto identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 726, rispettivamente Sub. 14, Categoria A2, Sub. 5, Categoria C2, e Sub. 25, Categoria C6.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Valore di stima dei beni: € 746.000,00.

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale gli immobili potranno essere venduti in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi. A seguito delle succitate ricerche è emersa una scarsità di offerte di acquisto contrapposta a molte proposte di vendita, dovuta alla staticità del mercato immobiliare, sia per la crisi economica in atto, sia per il fatto che gli immobili non sono più un bene rifugio in quanto soggetti a forti tassazioni. E' chiaro che alla domanda si contrappone la carenza di offerta da parte degli acquirenti e che quando è presente viene richiesto uno sconto che oscilla tra il 5% e il 15% del prezzo di offerta iniziale. Dalle ricerche svolte il valore medio di mercato nella zona per immobili signorili in ottime condizioni è di €/mq 4.700,00, valore supportato dalle quotazioni rilevate dall'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio

Immobiliare) relative al 2° semestre 2018 (ultimo periodo pubblicato), che riporta per la zona periferica/CORTINA D'AMPEZZO (Via Cortina d'Ampezzo) - codice di zona D68, microzona catastale n. 62, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, valori che oscillano tra €/mq 3.200,00 e €/mq 4.700,00 per abitazioni di tipo civili.

Dalle considerazioni precedenti per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere signorile, ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in ottimo stato di manutenzione, vetustà circa 35 anni) e per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale medio/grande, ubicazione al piano terzo, presenza di terrazzo, finestre su tre lati, esposizione a nord/est/sud, stato di conservazione interno ottimo, si ritiene congruo indicare in €/mq 4.700,00 il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto nelle condizioni attuali, da cui: €/mq 4.700,00 x 165,00 mq ==> € 775.500,00.

Per quando riferito la stima è effettuata in base allo stato dei luoghi autorizzato, pertanto a tale valore devono essere detratti i costi relativi al ripristino di quanto legittimato, che sono orientativamente ipotizzabili tra € 7.000,00 e € 10.000,00, da cui **€ 767.000,00** in cifra tonda.

Come precedentemente relazionato l'immobile è sottoposto a decreto di sequestro preventivo emesso in data 21.03.2016, dal Giudice delle indagini preliminari presso il Tribunale di Genova Dottoressa Nicoletta Bolelli, gravante per la quota di 38/100.

BENE 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo, 60, Edificio C interno 8, piano terra.
€/mq 4.700,00 x 4,08 mq ==> € 19.176,00 e € 19.000,00 in cifra tonda.

Per quando riferito a tale valore devono essere detratti i costi relativi al ripristino di quanto legittimato, che sono orientativamente ipotizzabili tra € 4.000,00 e € 6.000,00, da cui **€ 14.000,00** in cifra tonda.

BENE 3 - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via Cortina d'Ampezzo, 60, Edificio C interno 8, piano seminterrato in strada a alta difficoltà di parcheggio €/mq 4.700,00 x 0,65 x 17,00 mq ==> € 51.935,00 e € 52.000,00 in cifra tonda. Per quando riferito a tale valore devono essere detratti i costi relativi alla realizzazione del magazzino tramite pratica in sanatoria o ripristino di quanto legittimato, che sono orientativamente ipotizzabili tra € 2.500,00 e € 4.000,00, da cui **€ 48.000,00** in cifra tonda.

All'importo complessivo di € (767.000,00 + 14.000,00 + 48.000,00) = € 829.000,00 deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 746.000,00 in cifra tonda.

Roma, li 06/06/2019
integrata il 10.06.2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - NCEU - Planimetria e visura Fg 223 P.IIa 726 Sub 14
- ✓ N° 3 Altri allegati - NCEU - Planimetria e visura Fg 223 P.IIa 726 Sub 5
- ✓ N° 4 Altri allegati - NCEU - Planimetria e visura Fg 223 P.IIa 726 Sub 25
- ✓ N° 5 Altri allegati - RR.II. Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estrattoconto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - regolamento condominiale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Situazione urbanistica condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto conto condominiale 2018
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto conto condominiale 2019
- ✓ N° 13 Altri allegati - Domanda concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 15 Altri allegati - Agibilità