
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 1645/2015 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



INCARICO

In data 12/05/2016, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email studiovignoli@libero.it, PEC vi.vignoli@pec.archrm.it, Tel. 06/478287, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Oggetto di pignoramento è la quota pari al 50% della piena proprietà di una palazzina, con circostante area di pertinenza e costituita da quattro unità immobiliari, sita a Roma nella frazione di Osteria Nuova con accesso da via Quero al civico 70 (*Allegato n. 1*).

La località è situata a nord oltre il Grande Raccordo Anulare, ai margini della città e non molto distante dal comune di Anguillara. Essa è raggiungibile mediante la strada provinciale "Braccianese Claudia" e collegata con il resto della città mediante autobus di linea.

La costruzione è inserita in un nucleo abitato, sorto urbanisticamente in modo spontaneo tra gli anni '70 e '80, e costituito principalmente da costruzioni adibite a edilizia residenziale. Nelle immediate vicinanze della palazzina non vi sono attività commerciali di rilievo.

La palazzina sorge su un lotto di terreno posto ad angolo tra via Brugine e via Quero con l'accesso dal civico 70 dove si trovano un cancello pedonale ed uno carrabile. A causa dell'andamento del terreno, l'area esterna è posta su due quote differenti collegate da una scala in muratura mediante la quale si arriva anche all'ingresso principale della palazzina. La parte antistante il fabbricato e prospiciente via Quero, situata nella parte bassa, è pavimentata in bollettonato di porfido ed adibita oltre al passaggio pedonale anche al parcheggio delle autovetture, mentre la parte retrostante il fabbricato posta ad una quota superiore, è in parte pavimentata (copertura del locale garage sottostante) e in parte lasciata a verde con la presenza di alberi da frutta e da giardino. La proprietà è delimitata lungo i lati da muri di diverse altezze con sovrastanti cancellate in prefabbricati di cemento (*foto da 1 a 7*).

La superficie catastale del lotto tra scoperto e coperto è di mq. 960,00. La superficie scoperta, (comprensiva del terrazzo di copertura del locale garage), determinata sottraendo dalla superficie catastale l'ingombro dell'appartamento al piano terra e del vano scala, è di mq. 820,00 circa.

La palazzina che si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna è priva di ascensore e comprende quattro unità immobiliari, così identificate:

- Appartamento int. 1/A posto al piano terra catastalmente distinto al foglio 26 particella 310 sub 1
- Appartamento int. 1 posto al piano primo catastalmente distinto al foglio 26 particella 310 sub 2
- Appartamento int. 2 posto al piano secondo catastalmente distinto al foglio 26 particella 310 sub 3
- Locale garage posto al piano terra distinto al foglio 26 particella 310 sub 4.

Si evidenzia che a seguito di lavori di trasformazione eseguiti nel tempo, alcuni immobili hanno subito delle modifiche delle quali si darà maggior contezza nella descrizione di ogni singola unità immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, scala unica, int. 1/A, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, scala unica, int. 1, piano Primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quero n. 70, int. 2, piano Secondo
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si evidenzia che è stata deposita:

- l'istanza di vendita in data 02/12/2015
- la nota di trascrizione del pignoramento in data 25/01/2016
- il certificato notarile a firma della dott.ssa Roberta Crestetto in data 25/01/2016

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

Gli immobili pervenivano all'esecutato mediante:

- quota pari ad 1/6 dalla madre sig.ra **** Omissis **** per successione trascritta a Roma 1 in data 21/09/2009 formalità n. 68339;
- quota pari ad 2/6 dal padre **** Omissis **** per successione trascritta a Roma 1 in data 21/09/2009 formalità n. 68340.

Ai sig.ri ****Omissis**** gli immobili pervenivano con atto di compravendita a rogito notaio ****Omissis**** del 08/08/1973 rep. 181592 racc. 9830 trascritto a Roma 1 il 22/08/1973 alla formalità 46833 (**Allegato n. 2**), mediante il quale i dante causa acquistavano un terreno sul quale sono poi stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento.

Non risultano trascritte a favore dell'esecutato le accettazioni delle eredità relative alle successioni sopra indicate.

PARTI COMUNI

La palazzina non è costituita in condominio e da quanto è stato possibile ricostruire dalla documentazione inerente le concessioni in sanatoria rilasciate e quella catastale, le parti comuni sono:

Parti comuni a tutti e tre gli appartamenti:

- tutta l'area scoperta, compresa la tettoia antistante l'ingresso al garage;
- la copertura terrazzata del garage, esclusa la porzione di superficie relativa al balcone di pertinenza dell'appartamento int. 1 attualmente fuso con essa;
- il vano scala di accesso agli appartamenti.

Parti comuni ai soli appartamenti interni 1 e 2:

- il locale garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina di cui sono parte gli immobili si sviluppa su tre livelli. La struttura portante è in cemento armato con le murature esterne in blocchetti di tufo al piano terra ed in laterizio nei restanti piani. La copertura è a tetto a due falde, mentre i prospetti sono rifiniti ad intonaco tinteggiato. Da una ricognizione visiva la costruzione si presenta in buono stato, non evidenziando la necessità di urgenti lavori di manutenzione **(foto da 8 a 10)**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nei verbali di sopralluogo redatti in data 8 novembre 2016 dal custode giudiziario dott. Filippo Mengucci, **(Allegato n. 3)** l'intera palazzina è occupata dalla famiglia dell'esecutato e dalla suocera sig.ra ****Omissis **** comproprietaria della stessa. Nello specifico gli immobili risultano così occupati:

- Appartamento int. 1/A posto al piano terra. Essendo l'immobile ancora allo stato grezzo esso viene utilizzato come ricovero per motocicli e per deposito di mobilio;
- Appartamento int. 1 posto al piano primo, esso è occupato ed utilizzato dalla sig.ra ****Omissis ****;
- Appartamento int. 2 posto al piano secondo, esso è occupato ed utilizzato dall'esecutato unitamente alla propria famiglia;
- Locale garage. Il locale ad oggi adibito e utilizzato come "salotto/studio".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1973 al 22/05/2008	****Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis ****	08/08/1973	181592	9830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare di Roma 1	22/08/1973	56722	46833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2001 al 23/09/2016	****Omissis ****	Ufficio del Registro Atti Pubblici - Roma	01/08/1973	11075	2143
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Mazza	25/10/2011	113598	42117
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/11/2011	123875	79039



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/08/2008 al 24/10/2008	****Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Roma 3	19/05/2009	20/697/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/09/2009	122335	68339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2008 al 25/10/2011	****Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Roma 3	19/05/2009	22/697/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/09/2009	122336	68340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2011 al 23/09/2016	****Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis ****	25/10/2011	113598	42117
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/11/2011	123875	79039
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Pubblici - Roma	01/08/1973	11075	2143



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità da parte dell'esecutato, mentre risulta trascritta in data 08/11/2011 formalità 79041, quella a favore del fratello, precedente comproprietario. sig. ****Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 23/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/08/2010
Reg. gen. 98521 - Reg. part. 23804
Quota: 1/2
Importo: € 250.000,00
A favore di ****Omissis ****
Contro ****Omissis ****
Capitale: € 140.122,42
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/11/2006
N° repertorio: 314

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 07/01/2016
Reg. gen. 875 - Reg. part. 681
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis ****
Contro ****Omissis ****

Nel certificato notarile ventennale redatto dalla dott.ssa ****Omissis **** del 14/01/2016 non vengono fornite indicazioni sul precedente comproprietario sig. ****Omissis **** e l'attuale comproprietaria sig.ra ****Omissis ****.

Il sottoscritto ha provveduto invece ad eseguire le visure su entrambi i soggetti non presenti nel certificato notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del comune di Roma, risulta che l'edificio, di cui sono parte gli immobili, ricade in base al Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, nel sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.



Inoltre esso ricade all'interno della Zona "O" - Nucleo 2 Osteria Nuova - approvato con G.R.L. n. 182 del 20/03/1987; con destinazione " zona di conservazione, completamento e nuova edificazione"

La tavola della "Carta della Qualità" non riporta alcuna prescrizione, così come la Tavola della "Rete ecologica".

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007 esso ricade in:

Tav. "A": Paesaggio degli insediamenti urbani; Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti.

Tav. "B": Aree urbanizzate del P.T.P.R.

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.

Sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio del Condono Edilizio di Roma si è constatato che la palazzina di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento, è stata edificata abusivamente alla fine degli anni '70 e per essa è stata presentata, ai sensi della prima legge sul condono edilizio n. 47/85, registrata in data 08/07/1986, domanda di condono protocollo n. 146997 (**Allegato n. 4**).

La domanda che riguardava più unità immobiliari era composta da tre sottodomande distinte con i sot 1, 2, e 3 e concernenti, rispettivamente, gli appartamenti interni 2, 1/A e 1; il tutto per una superficie complessiva di mq. 381,20 di cui mq. 296,36 utile abitabile e mq. 141,40 non residenziale (ragguagliata in mq. 84,84 = mq. 141,40 x 0,60).

In data 31/03/1998 venivano rilasciate le rispettive concessioni in sanatoria nn. 101474; 101478; 101481.

Dallo studio delle domande di condono presentate, degli elaborati grafici prodotti (**Allegato n. 5**), delle planimetrie catastali depositate e dal loro confronto con i rilievi eseguiti, si è potuto ricostruire le consistenze delle superfici attribuite nelle diverse domande e gli immobili a cui esse facevano riferimento, così come di seguito indicate:

-domanda sot. 1: essa è relativa all'intero appartamento posto al piano secondo distinto con l'interno 2 (comprensivo dei balconi) oltre la metà delle superfici riguardanti: il box auto (ad oggi salotto/studio) e il vano scale (**Allegato n. 6**).

-domanda sot. 2: essa è relativa esclusivamente all'appartamento posto al piano terra e distinto con l'interno 1/A (**Allegato n.7**).

-domanda sot. 3: essa è relativa all'intero appartamento posto al piano primo distinto con l'interno 1 (comprensivo dei balconi) oltre alla cantina situata al piano terra ed alla metà delle superfici riguardanti: il box auto e il vano scale (**Allegato n. 8**).

Nel dettaglio, per ogni immobile saranno indicati gli estremi della concessione in sanatoria rilasciata, le rispettive superfici condonate e le eventuali irregolarità urbanistiche riscontrate, le quali, essendo i crediti per cui interviene la procedura successivi all'ultima legge sul condono edilizio, non potranno essere regolarizzate, dal futuro aggiudicatario, ai sensi dell'art. 40 legge 47/85 e successive modificazioni.

Da quanto è stato possibile accertare, non risulta presentata alcuna domanda per il rilascio del certificato di agibilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come riportato nel verbale di sopralluogo redatto in data 8 novembre 2016 dal custode giudiziario dott. Filippo Mengucci, le spese condominiali vengono equamente ripartite tra l'esecutato e la sig.ra ****Omissis**** comproprietaria degli immobili nonché suocera dell'esecutato.

BENE N° 1

Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, scala Unica, interno 1/A, piano Terra

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra e contraddistinto negli elaborati grafici con l'interno 1/A. Esso ha l'accesso sia dal vano scala condominiale che dall'area esterna comune.

Come riportato nell'elaborato grafico (**Allegato n. 9**) e come si evince dalle foto, esso è ancora allo stato grezzo e privo delle tramezzature interne, degli intonaci, dei pavimenti (ad oggi in battuto di cemento), dei rivestimenti, delle porte interne e degli impianti, mentre gli infissi esterni non sono completi e provvisti unicamente di avvolgibili e inferriate. In una apertura di dimensioni più ampie è presente una serranda in lamiera (**foto da 11 a 15**).

Attualmente, mediante la costruzione di un tramezzo, una porzione dell'immobile è stata scorporata dall'originaria consistenza e in essa è stato realizzato un bagno accessibile dal locale cantina attiguo, non facente parte dell'appartamento in oggetto (**foto 16, 17**).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 3,20 circa.

Visto che, come risulta nell'elaborato grafico allegato alla pratica di condono (**Allegato n. 5**) e nella *planimetria*, detta porzione urbanisticamente fa parte dell'appartamento, e quindi sarà inclusa nella consistenza del bene. Inoltre si dovrà provvedere al suo ripristino mediante, la chiusura del vano porta di collegamento con la cantina attigua, la demolizione del tramezzo divisorio e delle opere di arredo al suo interno. Il costo presunto può essere stimato in €. 2.500,00 circa che sarà decurtato dal valore finale del bene.

CONFINI

Da quanto accertato in loco, l'appartamento nel suo insieme confina con: area esterna comune per tre lati, locale cantina, vano scale, locale garage (attuale salotto/studio), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione allo stato grezzo	106,40 mq	117,10 mq	1,00	117,10 mq	3,20 m	Terra
area esterna	820,00 mq	820,00 mq	0,02	16,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				133,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,50 mq		



Essendo l'area esterna proprietà comune tra i tre appartamenti costituenti la palazzina, si è ritenuto corretto attribuire alla consistenza dell'immobile la quota pari al 2% della superficie scoperta indicata in premessa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	1		Q					terra	

Essendo l'unità immobiliare non terminata, e pertanto non utilizzabile, essa risulta accatastata in corso di costruzione, così come indicato nella visura (**Allegato n.10**) per la quale non necessita il deposito della relativa planimetria.

Catastralmente l'immobile risulta correttamente intestato agli attuali comproprietari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come in precedenza indicato l'appartamento è stato oggetto di domanda di condono protocollo 86/146997 sot 2. In data 31/03/1998 veniva rilasciata ai precedenti comproprietari (genitori dell'esecutato) la concessione in sanatoria n. 101478 (**Allegato n. 11**).

La concessione veniva rilasciata con destinazione d'uso residenziale per una superficie utile di mq. 100,82 così per come richiesta nella domanda.

Si evidenzia che, la superficie indicata nella domanda di condono è di poco inferiore a quella risultante dal rilievo eseguito, pari a mq. 106,40. Detta differenza può dipendere dalla presenza, nell'elaborato grafico allegato alla domanda, delle tramezzature interne (da non quantificare in sede di calcolo della superficie da sanare) che allo stato attuale non sono presenti, ed in parte anche dalle pareti interne da realizzare (fodere) lungo i muri perimetrali in blocchetti (ad oggi solo in parte esistenti) che una volta costruite faranno diminuire la superficie utile dell'unità immobiliare allineandola a quella indicata nella concessione in sanatoria.

Per quanto sopra si deve ritenere l'appartamento urbanisticamente condonato.

BENE N° 2

Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, scala unica, interno 1, piano primo

DESCRIZIONE

L'appartamento posto al piano primo rispetto alla quota stradale è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e quattro balconi di cui quello situato sul retro è stato unito al terrazzo di copertura del sottostante locale garage, mediante l'eliminazione del parapetto originario; il tutto come meglio riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 12**).



Internamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con: pavimenti in monocottura cm. 30x30 di diverso colore; rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno in maioliche di ceramica, rispettivamente da cm. 15x15 e 20x25; pareti e soffitti rifiniti a tinta, porte interne in legno laccato bianco; infissi esterni in legno naturale completi di vetri semplici, avvolgibili in pvc e zanzariere ad eccezione della finestra del bagno che è in alluminio anodizzato con vetri camera. Alcune finestre e porte finestre sono dotate di inferriate delle quali alcune apribili **(foto da 18 a 28)**.

Gli impianti presenti, tutti posti sotto traccia, sono: fognario, elettrico, idrico, citofonico, gas e t.v. L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia murale a gas a produzione di acqua calda sanitaria, posta sul balcone prospiciente la cucina. Nella camera padronale e nel soggiorno sono presenti due condizionatori con le rispettive unità esterne situate sui balconi lato strada.

Come indicato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo gli impianti presenti nei diversi appartamenti sono indipendenti con contatori di consumo autonomi ad eccezione della acqua potabile che è unico come di norma.

L'appartamento che occupa l'intero piano ha l'affaccio su tutti i lati, l'altezza interna è di mt. 2,90 circa, lo spessore delle murature esterne è di cm. 45 circa mentre quello delle tramezzature interne è di cm. 10 circa.

Come in precedenza indicato, è urbanisticamente di pertinenza dell'appartamento una cantina posta al piano terra ed attualmente accessibile sia dall'esterno che dal locale garage, ed inoltre è comunicante con il bagno già argomentato nella descrizione dell'appartamento int. 1/A **(Allegato n. 13)**. Essa ha una forma trapezoidale ed un'altezza interna di mt. 1,90 circa. Si presenta con il pavimento in monocottura da cm. 30x30, pareti e soffitti a tinta e porta finestra in alluminio anodizzato. L'unico impianto presente è quello elettrico **(foto 29, 30)**.

CONFINI

L'appartamento nel suo insieme confina con: distacco via Quero, distacco via Brugine, vano scale, terrazzo di copertura locale garage, distacco proprietà via Quero civico n. 68, salvo altri.

La cantina confina con: area esterna, terrapieno, locale garage, vanoscala, appartamento int. 1/A, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,35 mq	108,96 mq	1,00	108,96 mq	2,90 m	Primo
Balconi	19,65 mq	19,65 mq	0,25	4,91 mq	0,00 m	Primo
Cantina	17,75 mq	19,52 mq	0,20	3,90 mq	1,90 m	Terra
Area esterna	820,00 mq	820,00 mq	0,02	16,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,17 mq		

Relativamente alle superfici indicate nella consistenza dell'immobile si evidenzia che:



- nella superficie dei balconi è stata inclusa anche quella del balcone posto sul retro, attualmente non più presente in quanto accorpato con il terrazzo di copertura del locale garage, ma che dovrà essere ricostituito;
- nella consistenza della cantina, la superficie lorda è stata incrementata del 10% per le murature perimetrali.
- l'area esterna è stata determinata nella medesima maniera del precedente appartamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	2	6	A2	6	5 vani	Totale 123 mq totale escluse aree scoperte 116 mq.	813,42	Primo	

La planimetria catastale (**Allegato n. 14**) è conforme allo stato dei luoghi salvo la posizione della porta del ripostiglio che risulta spostata dalla cucina al disimpegno.

Si fa presente inoltre che, la cantina posta al piano terra e che in sede di condono edilizio è stata inclusa (unitamente a parte del vano scale e del locale garage) nella consistenza dell'appartamento, non risulta accatastata.

Considerato che il pignoramento grava sulla quota del 50% della proprietà, che la cantina dovrà essere oggetto di interventi di ripristino e che i beni pignorati dovranno essere oggetto di giudizio di divisione, si è ritenuto non provvedere all'accatastamento della stessa. Si rimane comunque a disposizione qualora si ritenesse indispensabile provvedere alla sua denuncia presso l'Agenzia delle Entrate.

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 15**) l'immobile risulta correttamente intestato agli attuali comproprietari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come in precedenza indicato l'appartamento è stato oggetto di domanda di condono protocollo 86/146997 sot 3. In data 31/03/1998 veniva rilasciata ai precedenti comproprietari (genitori dell'esecutato) la concessione in sanatoria n. 101481 (**Allegato n. 16**).

La concessione veniva rilasciata con destinazione d'uso residenziale per una superficie complessiva di mq. 144,88 di cui mq. 97,77 utile abitabile e mq. 78,52 non residenziale (che ragguagliata è pari a mq. 47,11).

Relativamente alla superficie non residenziale, indicata nella domanda di condono e nella successiva concessione in sanatoria, si precisa che essa comprende: la totalità dei balconi e della cantina, oltre il 50% dell'autorimessa e del vano scale; il tutto per una superficie complessiva di mq. 75,80 circa che risulta essere inferiore a quella condonata pari a mq. 78,52. Relativamente invece alla superficie utile



riportata nella sanatoria essa è in linea con quella rilevata. Per quanto sopra si deve ritenere l'immobile urbanisticamente condonato.

Tra gli elaborati grafici depositati in sede di condono, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al balcone posto sul retro del fabbricato, trovandosi alla stessa quota del terrazzo di copertura del locale garage sottostante, è stato eliminato il parapetto di delimitazione, unendolo così di fatto al terrazzo;

- nella cantina è stata aperta una porta di collegamento con il garage attiguo, una porta di collegamento con il bagno attiguo (appartenente all'appartamento posto al piano terra int. 1/A), è stata trasformata la finestra in porta finestra per consentire l'accesso anche dall'esterno ed è stata chiusa l'originaria porta d'ingresso dal vano scale.

Tutte queste opere sono state realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia ed il costo per il loro ripristino in conformità agli elaborati grafici di cui alla sanatoria, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative può essere quantificato in €. 6.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato dal valore finale. Per quanto concerne la difformità relativa alla forma rettangolare della cantina, riportata nell'elaborato grafico con lo stato dei luoghi a pianta trapezoidale, si ritiene che si tratti di un errore grafico, poiché si trova al piano interrato sottostante il pianerottolo di accesso alla palazzina e a confine con la via Brugine, è molto improbabile che essa possa essere stata ampliata successivamente alla costruzione. Inoltre, l'attuale superficie, rientra, come già argomentato tra quella non residenziale indicata nella concessione in sanatoria.

BENE N° 3

Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quero n. 70, interno 2, piano Secondo

DESCRIZIONE

L'appartamento posto al piano secondo rispetto alla quota stradale è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno aperto sulla cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e quattro balconi; il tutto come meglio riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 17**).

Internamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con: pavimenti in monocottura cm. 30x30; rivestimenti delle pareti del bagno in maioliche di ceramica da cm. 20x25; pareti e soffitti rifiniti a tinta, porte interne in legno laccato bianco; infissi esterni in legno verniciato completi di vetri semplici, avvolgibili in pvc e zanzariere. Inoltre le porte finestre di accesso ai balconi sono provviste di un ulteriore infisso in alluminio e vetro. (**foto da 31 a 39**).

A causa del non perfetto isolamento termico del tetto, sul soffitto in corrispondenza dei travetti, sono presenti delle muffe.

Gli impianti presenti, tutti posti sotto traccia, sono: fognario, elettrico, idrico, citofonico, gas e t.v. L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia murale a gas a produzione di acqua calda sanitaria, posta nel ripostiglio. Nelle camere da letto sono presenti due condizionatori con le rispettive unità esterne situate sui balconi.

L'appartamento che occupa l'intero piano ha l'affaccio su tutti i lati. Essendo i soffitti a piano inclinato, così come il tetto di copertura, le altezze interne variano da un massimo di mt. 3,50 al colmo ad un minimo di mt. 2,20 all'imposta delle falde.



CONFINI

L'appartamento nel suo insieme confina con: distacco via Quero, distacco via Brugine, vano scale, distacco proprietà via Brugine civico 15, distacco proprietà via Quero civico n. 68, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,70 mq	108,96 mq	1,00	108,96 mq	2,85 m	Secondo
Balconi	19,65 mq	19,65 mq	0,25	4,91 mq	0,00 m	Secondo
Area esterna	820,00 mq	820,00 mq	0,02	16,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				130,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,27 mq		

- l'area esterna è stata determinata nella medesima maniera dei precedenti appartamenti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	3	6	A2	6	5 vani	Totale 123 mq. Totale escluse aree scoperte 116mq.	813,42	Secondo	

La planimetria catastale (**Allegato n. 18**) è difforme dallo stato dei luoghi poiché le tramezzature di separazione tra la cucina, il soggiorno ed il disimpegno sono state in parte eliminate ed in parte modificate.

Tenuto conto che dette difformità dovranno essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e considerato che il pignoramento grava sulla quota del 50% della proprietà, e che i beni pignorati dovranno essere oggetto di giudizio di divisione, si è ritenuto non provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si rimane comunque a disposizione qualora si ritenesse indispensabile provvedere al deposito di nuova planimetria presso l'Agenzia delle Entrate.

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 19**) l'immobile risulta correttamente intestato agli attuali comproprietari.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Come in precedenza indicato l'appartamento è stato oggetto di domanda di condono protocollo 86/146997 sot 1. In data 31/03/1998 veniva rilasciata ai precedenti comproprietari (genitori dell'esecutato) la concessione in sanatoria n. 101474 (**Allegato n. 20**).

La concessione veniva rilasciata con destinazione d'uso residenziale per una superficie complessiva di mq. 135,50 di cui mq. 97,77 utile abitabile e mq. 62,88 non residenziale (che ragguagliata è pari a mq. 37,73).

Anche per detto appartamento la superficie non residenziale, indicata nella domanda di condono e nella successiva concessione in sanatoria, comprende: la totalità dei balconi oltre il 50% dell'autorimessa e del vano scale; il tutto per una superficie complessiva di mq. 51,22 circa che risulta essere inferiore a quella condonata pari a mq. 62,88. Relativamente invece alla superficie utile riportata nella sanatoria, essa è in linea con quella rilevata. Per quanto sopra si deve ritenere l'immobile urbanisticamente condonato.

Come in precedenza indicato, sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, concernenti le tramezzature di separazione tra la cucina, il soggiorno ed il disimpegno che sono state in parte eliminate ed in parte modificate.

Poiché la concessione in sanatoria fa riferimento alla partita catastale e non a degli identificativi precisi, e considerato che non sono state presentate successive variazioni catastali rispetto all'originario accatastamento si deve ritenere che le difformità riscontrate siano state eseguite, senza autorizzazione comunale, successivamente alla presentazione della domanda di condono e che pertanto debbano essere oggetto di regolarizzazione urbanistica, la quale potrà avvenire mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo comprensivo di sanzioni amministrative e spese tecniche può essere quantificato in €. 2.500,00 circa. Detto importo sarà decurtato dal valore finale.

BENE N° 4

Garage ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile è posto al piano terra sul retro del fabbricato. L'ingresso avviene dall'area esterna situata a destra della palazzina. Il locale è inoltre comunicante sia con il vano scale che con la cantina ad esso attigua. Il locale che in origine era un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, è stato diviso in due stanze comunicanti, divise da un tramezzo con la porta scorrevole centrale ed utilizzate una a salotto e l'altra a studio; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 21**). Esso si presenta con il pavimento in lastre di marmo 40x40, pareti ad intonaco tinte e soffitti controsoffittati in cartongesso tinte, infisso esterno in ferro e vetro completo di inferriate e porte interne in legno laccato bianche. L'impianto presente è quello elettrico mentre il riscaldamento avviene mediante una stufa a pellet. L'altezza interna al controsoffitto è di mt. 2,85 circa (**foto da 40 a 43**).

Come in seguito sarà indicato, non essendo urbanisticamente possibile modificare la destinazione d'uso del locale, esso dovrà essere ripristinato a garage, ed il costo sarà decurtato dal valore finale.

Inoltre antistante la porta di accesso del garage, e a confine con altrui proprietà, è presente una tettoia della superficie di mq. 36,00 circa, realizzata con struttura portante in legno e sovrastante tavolato con manto impermeabile in guaina bituminosa ardesiata (**foto 44**). Anche per essa saranno in seguito fornite indicazioni sulla regolarità urbanistica.



CONFINI

Il garage confina con: area esterna comune, appartamento int. 1/A, vano scale, cantina di pertinenza dell'appartamento int. 1, terrapieno per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	63,10 mq	69,40 mq	1,00	69,40 mq	2,86 m	terra
Totale superficie convenzionale:				69,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,40 mq		

La superficie lorda è stata calcolata applicando a quella netta una percentuale di incremento del 10% per le murature perimetrali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	4	6	C6	9	70 mq.	totale 70 mq.	177,14	terra	

La planimetria catastale (**Allegato n. 22**) non è conforme allo stato dei luoghi a causa dei lavori eseguiti al suo interno che ne hanno modificato l'uso.

Considerato che il pignoramento grava sulla quota del 50% della proprietà, che il locale dovrà essere oggetto di interventi di ripristino alla sua originaria destinazione d'uso con l'eliminazione delle attuali difformità, si è ritenuto non provvedere al deposito dell'aggiornamento catastale.

Si rimane comunque a disposizione qualora si ritenesse indispensabile provvedere alla sua denuncia presso l'Agenzia delle Entrate.

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 23**) l'immobile risulta correttamente intestato agli attuali comproprietari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come argomentato in precedenza il locale garage non è stato trattato nella sanatoria come immobile a se stante, ma la sua superficie è stata inserita nelle concessioni in sanatoria relative agli appartamenti interni 1 e 2 e precisamente, metà nella concessione n. 101474 e metà nella concessione n. 101481. In considerazione di ciò esso è divenuto urbanisticamente pertinenza degli appartamenti e, pertanto, a parere dello scrivente, vendibile, pro indiviso, unicamente insieme agli stessi.



Poichè il cambio d'uso da garage ad abitazione (salotto/studio) effettuato nel locale, non è regolarizzabile in quanto in contrasto con le norme urbanistiche vigenti, ed essendo la concessione in sanatoria rilasciata sulla base della planimetria catastale depositata, il locale dovrà essere ripristinato nel suo stato originario come rappresentato nella planimetria stessa, mediante l'eliminazione del tramezzo divisorio e la chiusura delle porte di collegamento con il vano scale e la cantina. Il costo presunto può essere quantificato in €. 2.000,00 che sarà detratto in sede di stima dal valore finale dell'immobile.

Relativamente alla tettoia, essendo stata anch'essa realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, non può essere oggetto di sanatoria, poichè non conforme alle norme urbanistiche avendo una superficie superiore al 15% dell'unità immobiliare di riferimento (garage) ed essendo altresì in contrasto con il regolamento edilizio vigente, in quanto non viene rispettata la distanza minima di mt. 5,00 dal confine del lotto attiguo. Per dette motivazioni essa dovrà essere rimossa, il costo, quantificabile in €. 1.500,00 circa, sarà detratto in sede di stima dal valore finale del garage.

STIMA

Per la definizione dei più probabili valori di mercato dei beni all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 3,50% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Considerata la minor appetibilità commerciale dei beni in oggetto, derivante dalla vendita di una quota di proprietà e non della loro interezza, si è ritenuto corretto applicare agli importi stimati una percentuale riduttiva del 10%.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato sono state: "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; "Borsino Immobiliare.it". Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

Relativamente all'appartamento int. 1/A, trovandosi allo stato grezzo, in sede di valutazione si è utilizzata la sola stima per valore commerciale, applicando come valore unitario a metro quadro il prezzo di mercato decurtato del costo necessario per eseguire i lavori di completamento dell'unità immobiliare.

Anche per la valutazione del garage si è fatto riferimento alla sola stima per valore commerciale.

FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1: quota pari al 50% della piena proprietà dell'appartamento ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, scala unica, interno 1/A, piano terra.

LOTTO 2: quota pari al 50% della piena proprietà dei seguenti beni: appartamento ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, scala unica, interno 1, piano primo; cantina posta al piano terra; garage posto al piano terra.

LOTTO 3: quota pari al 50% della piena proprietà dei seguenti beni: appartamento ubicato a Roma (RM) - via Quero n. 70, scala unica, interno 2, piano secondo; garage posto al piano terra.



LOTTO 1

Quota pari al 50% della piena proprietà dell'appartamento ubicato a Roma - via Quero n. 70, interno 1/A, piano terra.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra e contraddistinto negli elaborati grafici con l'interno 1/A. Esso ha l'accesso sia dal vano scala condominiale che dall'area esterna comune. Esso è ancora allo stato grezzo e privo delle tramezzature interne, degli intonaci, dei pavimenti (ad oggi in battuto di cemento), dei rivestimenti, delle porte interne e degli impianti, mentre gli infissi esterni non sono completi e provvisti unicamente di avvolgibili e inferriate. In una apertura di dimensioni più ampie è presente una serranda in lamiera. Attualmente, mediante la costruzione di un tramezzo, una porzione dell'immobile è stata scorporata dall'originaria consistenza e in essa è stato realizzato un bagno accessibile dal locale cantina attiguo, non facente parte dell'appartamento in oggetto. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 3,20 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 1, Zc. 6, Categoria Q
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari ad 1/2.

Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura del bene e del suo grado di rifinitura allo stato grezzo, si può attribuire all'immobile un valore di €. 750,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale lorda pari a mq. 133,50, determina:

Valore dell'intero = €. 750,00/mq. x mq. 133,50 =	€. 100.125,00
Valore decurtato per lavori di ripristino €. 100.125,00 - €. 2.500,00 =	€. 97.625,00
Valore 50% proprietà = €. 97.625,00 : 2 =	€. 48.812,50
Valore 50% deprezzato del 10% = €. 48.812,50 - 10% =	€. 43.931,25
Valore finale arrotondato	€. 44.000,00

che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile della quota di proprietà del 50% dell'immobile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 1 Appartamento. int. 1/A	133,50 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	1/2	€. 43.931,25
Valore di stima arrotondato:					€ 44.000,00

LOTTO 2

Quota pari al 50% della piena proprietà dei seguenti beni: appartamento ubicato a Roma - via Quero n. 70, interno 1, piano primo; cantina posta al piano terra; garage posto al piano terra.

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo rispetto alla quota stradale è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e quattro balconi di cui quello situato sul retro è stato unito al terrazzo di copertura del sottostante locale garage, mediante l'eliminazione del parapetto originario. Internamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con: pavimenti in monocottura cm. 30x30 di diverso colore; rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno in maioliche di ceramica, rispettivamente da cm. 15x15 e 20x25; pareti e soffitti rifiniti a tinta, porte interne in legno laccato bianco; infissi esterni in legno naturale completi di vetri semplici, avvolgibili in pvc e zanzariere ad eccezione della finestra del bagno che è in alluminio anodizzato con vetri camera. Alcune finestre e porte finestre sono dotate di inferriate delle quali alcune apribili. Gli impianti presenti, tutti posti sotto traccia, sono: fognario, elettrico, idrico, citofonico, gas e t.v. L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia murale a gas a produzione di acqua



calda sanitaria, posta sul balcone prospiciente la cucina. Nella camera padronale e nel soggiorno sono presenti due condizionatori con le rispettive unità esterne situate sui balconi lato strada. L'appartamento che occupa l'intero piano ha l'affaccio su tutti i lati, l'altezza interna è di mt. 2,90 circa, lo spessore delle murature esterne è di cm. 45 circa mentre quello delle tramezzature interne è di cm. 10 circa.

La cantina è posta al piano terra ed attualmente accessibile sia dall'esterno che dal locale garage, ed inoltre è comunicante con il bagno già argomentato nella descrizione dell'appartamento int. 1/A. Essa ha una forma trapezoidale ed un'altezza interna di mt. 1,90 circa. Si presenta con il pavimento in monocottura da cm. 30x30, pareti e soffitti a tinta e porta finestra in alluminio anodizzato. L'unico impianto presente è quello elettrico.

Il garage è posto al piano terra sul retro del fabbricato. L'ingresso avviene dall'area esterna situata a destra della palazzina. Il locale è inoltre comunicante sia con il vano scala che con la cantina ad esso attigua. Il locale che in origine era un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, è stato diviso in due stanze comunicanti, divise da un tramezzo con la porta scorrevole centrale ed utilizzate una a salotto e l'altra a studio. Esso si presenta con il pavimento in lastre di marmo 40x40, pareti ad intonaco tinte e soffitti controsoffittati in cartongesso tinte, infisso esterno in ferro e vetro completo di inferriata e porte interne in legno laccato bianche. L'impianto presente è quello elettrico mentre il riscaldamento avviene mediante una stufa a pellet. L'altezza interna al controsoffitto è di mt. 2,85 circa.

Inoltre antistante la porta di accesso del garage, e a confine con altrui proprietà, è presente una tettoia della superficie di mq. 36,00 circa, realizzata con struttura portante in legno e sovrastante tavolato con manto impermeabile in guaina bituminosa ardesiata che dovrà essere rimossa.

Identificati al catasto Fabbricati:

appartamento: Fg. 26, Part. 310, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A/2

garage: Fg. 26, Part. 310, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C/6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà pari ad 1/2.

Appartamento int. 1 e cantina

Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura del bene, dello stato manutentivo, della consistenza e del piano di livello, si può attribuire all'immobile un valore di €. 1.700,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale lorda pari a mq. 134,17, determina un importo di €. 228.089,00.

Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 900,00 si ha un reddito annuo di €. 10.800,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 2.916,00 per sfiti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 7.884,00 che, capitalizzato al 3,50%, determina un importo complessivo: di €. 225.257,14

Valore medio dell'intero: €. 228.089,00 + 225.257,14 =	€.	226.673,07
--	----	------------

Valore decurtato per lavori di ripristino: €. 226.673,07 - €. 6.000,00 =	€.	220.673,07
--	----	------------

Valore del 50% proprietà: €. 220.673,07 : 2 =	€.	110.336,54
---	----	------------

Valore del 50% deprezzato del 10%: €. 110.336,54 - 10% =	€.	99.302,89
--	----	-----------

Garage

Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura del bene, del suo stato attuale e del suo reale utilizzo, si può attribuire all'immobile un valore di €. 800,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale lorda pari a mq. 69,40 determina:

Valore dell'intero: €. 800,00/mq. x mq. 69,40 =	€.	55.520,00
---	----	-----------

Valore decurtato per lavori di ripristino: €. 55.520,00 - €. 3.500,00 =	€.	52.020,00
---	----	-----------

Valore del 50% proprietà: €. 52.020,00 : 2 =	€.	26.010,00
--	----	-----------

Valore del 50% deprezzato del 10%: €. 26.010,00 - 10% =	€.	23.409,00
---	----	-----------

Valore finale del 50% della somma dei beni: €. 99.302,89 + €. 23.409,00	€.	122.711,89
---	----	------------

Valore finale arrotondato	€.	122.500,00
----------------------------------	-----------	-------------------



che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile della quota di proprietà del 50% degli immobili, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 2 Appartamento int. 1 e Cantina	134,17 mq	0,00 €/mq	€ 220.673,07	1/2	€ 99.302,89
Garage	69,40	0,00€/mq	52.020,00	½	€ 23.409,00
Valore di stima arrotondato:					€ 122.500,00

LOTTO 3

Quota pari al 50% della piena proprietà dei seguenti beni: appartamento ubicato a Roma - via Quero n. 70, interno 2, piano secondo; garage posto al piano terra.

L'appartamento è posto al piano secondo rispetto alla quota stradale è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno aperto sulla cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e quattro balconi. Internamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con: pavimenti in monocottura cm. 30x30; rivestimenti delle pareti del bagno in maioliche di ceramica da cm. 20x25; pareti e soffitti rifiniti a tinta, porte interne in legno laccato bianco; infissi esterni in legno verniciato completi di vetri semplici, avvolgibili in pvc e zanzariere. Inoltre le porte finestre di accesso ai balconi sono provviste di un ulteriore infisso in alluminio e vetro. A causa del non perfetto isolamento termico del tetto, sul soffitto in corrispondenza dei travetti, sono presenti delle muffe. Gli impianti presenti, tutti posti sotto traccia, sono: fognario, elettrico, idrico, citofonico, gas e t.v. L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia murale a gas a produzione di acqua calda sanitaria, posta nel ripostiglio. Nelle camere da letto sono presenti due condizionatori con le rispettive unità esterne situate sui balconi. L'appartamento che occupa l'intero piano ha l'affaccio su tutti i lati. Essendo i soffitti a piano inclinato, così come il tetto di copertura, le altezze interne variano da un massimo di mt. 3,50 al colmo ad un minimo di mt. 2,20 all'imposta delle falde.

Il garage è posto al piano terra sul retro del fabbricato. L'ingresso avviene dall'area esterna situata a destra della palazzina. Il locale è inoltre comunicante sia con il vano scala che con la cantina ad esso attigua. Il locale che in origine era un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, è stato diviso in due stanze comunicanti, divise da un tramezzo con la porta scorrevole centrale ed utilizzate una a salotto e l'altra a studio. Esso si presenta con il pavimento in lastre di marmo 40x40, pareti ad intonaco tinte e soffitti controsoffittati in pannelli di cartongesso tinte e infisso esterno in ferro e vetro completo di inferriata e porte interne in legno laccate bianche. L'impianto presente è quello elettrico mentre il riscaldamento avviene mediante una stufa a pellet. L'altezza interna al controsoffitto è di mt. 2,85 circa.

Inoltre antistante la porta di accesso del garage e a confine con altrui proprietà è presente una tettoia della superficie di mq. 36,00 circa, realizzata con struttura portante in legno e sovrastante tavolato con manto impermeabile in guaina bituminosa ardesiata che dovrà essere rimossa.

Identificati al catasto Fabbricati:

appartamento: Fg. 26, Part. 310, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A/2

garage: Fg. 26, Part. 310, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C/6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà pari ad 1/2.

Appartamento int. 2

Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura del bene, dello stato manutentivo, della consistenza e del piano di livello, si può attribuire all'immobile un valore



di €. 1.800,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale lorda pari a mq. 130,27, determina un importo di €. 234.486,00

Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 900,00 si ha un reddito annuo di €. 10.800,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 2.916,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 7.884,00 che, capitalizzato al 3,50%, determina un importo complessivo: di €. 225.257,14

Valore medio dell'intero: €. 234.486,00 + 225.257,14 = €. 229.871,57

Valore decurtato per lavori di ripristino: €. 229.871,57 - €. 2.500,00 = €. 227.371,57

Valore del 50% proprietà: €. 227.371,57 : 2 = €. 113.685,79

Valore del 50% deprezzato del 10%: €. 113.685,79 - 10% = €. 102.317,21

Garage

Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura del bene, del suo stato attuale e del suo reale utilizzo, si può attribuire all'immobile un valore di €. 800,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale lorda pari a mq. 69,40 determina:

Valore dell'intero: €. 800,00/mq. x mq. 69,40 = €. 55.520,00

Valore decurtato per lavori di ripristino: €. 55.520,00 - €. 3.500,00 = €. 52.020,00

Valore del 50% proprietà: €. 52.020,00 : 2 = €. 26.010,00

Valore del 50% deprezzato del 10%: €. 26.010,00 - 10% = €. 23.409,00

Valore finale del 50% della somma dei beni: €. 102.317,21 + €. 23.409,00 €. 125.726,21

Valore finale arrotondato €. **125.500,00**

che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile della quota di proprietà del 50% degli immobili, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 3 Appartamento int. 2	130,27 mq	0,00 €/mq	€ 227.371,57	1/2	€ 102.317,21
Garage	69,40	0,00€/mq	52.020,00	½	€ 23.409,00
Valore di stima arrotondato:					€ 125.500,00

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 09/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vignoli Vittorio

