

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 310/2019

Giudice: dott. Raffaele Russo

Custode Giudiziario: dott. Fabrizio Ricciardi

XX

contro

XX

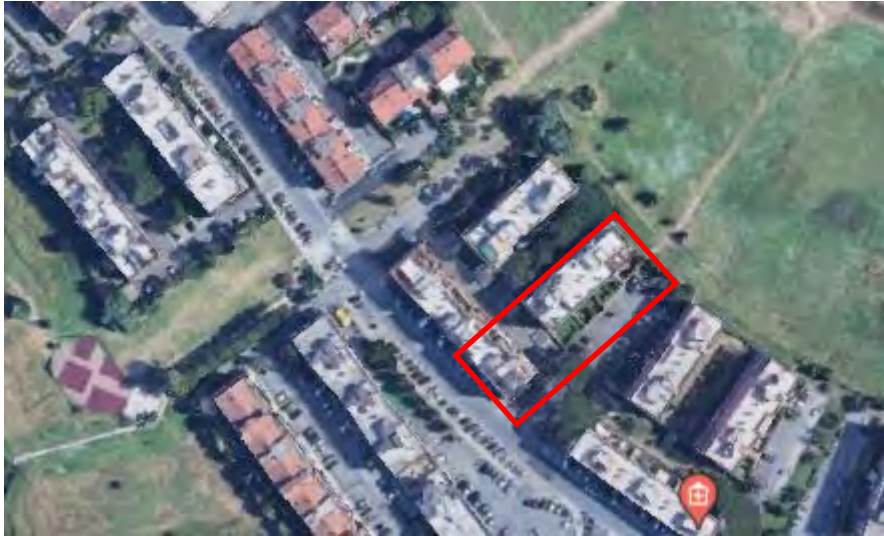
RELAZIONE di STIMA LOTTO n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11



Relativo ai beni immobili (n. 11 posti auto scoperti) siti nel Comune di Roma alla Via Carmelo Maestrini snc, int. 1-2-3-4-5-11-16-17-18-19-20, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 1150 p.lla 2617 - sub 96-97-98-99-100-106-111-112-113-114-115

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Mauro Bitetti
Via A. Crivellucci, 21 - 00179 ROMA
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma n. 9443





Estratto da Google Earth con individuazione dell'area interessata

QUESITI dell'INCARICO PERITALE

- 1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*



Per la procedura di esecuzione immobiliare n. **310/2019** lo scrivente arch. Mauro Bitetti, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma1 il 14/03/2019 ai nn. Registro Particolare 20635 Registro Generale 29948 di formalità, sono i seguenti beni: *“quota pari al 100% della proprietà superficiaria (anni 99), di cui è titolare la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (concedente del diritto di superficie il Comune di Roma, ora Roma Capitale)...*,
dei seguenti beni:

1) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 96, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 ma, rendita € 30,37;

2) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 97, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 ma, rendita € 30,37;

3) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 3, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 98, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 ma, rendita € 28,20;

4) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 99, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 ma, rendita € 28,20;

5) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617,



sub 100, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 ma, rendita € 28,20;

6) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 106, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 ma, rendita € 28,20;

7) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 111, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 ma, rendita € 28,20;

8) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 112, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 ma, rendita € 28,20;

9) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 113, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 ma, rendita € 28,20;

10) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 114, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 ma, rendita € 28,20;

11) immobile C/6 (autorimessa), sito nel Comune di Roma, via Carmelo Maestrini SNC, piano T, interno 1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1150, part.lla 2617, sub 115, zona cens.6, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 ma, rendita € 28,20;

Si segnala che trattasi di n. 11 posti auto scoperti.

Pertanto la presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma 1) nonché l’ufficio tecnico del Comune di Roma, che il sottoscritto ha effettuato, l’accesso in loco, in data 18/12/2020,



congiuntamente al custode giudiziario la dott. Fabrizio Ricciardi, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato manutentivo dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale)

I beni sono ubicati nel Comune di Roma in via Carmelo Maestrini snc, in zona Municipio IX, nel quartiere Casal Brunori. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria, illuminazione, etc.) ed è servita dalle diverse linee di trasporto pubblico su strada.



Individuazione del compendio immobiliare sulla mappa google earth

I posti auto scoperti, oggetto di stima fanno parte di un fabbricato adibito a civile abitazione e negozi, che si sviluppa in condominio di quattro livelli fuori terra ed uno interrato, con coperture a terrazzo praticabile.

Trattasi di edificio risalente all'incirca agli anni '90, di buon pregio costruttivo in buone condizioni di manutenzione.



La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponatura a cassa vuota e rivestimento esterno a cortina.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente e allaccio in fogna comunale.

DESCRIZIONE DEI LOTTI di VENDITA:

Lotto n. 1: proprietà superficiale per 1/1 della xx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 96, n. 1.*

Confina con: posto auto sub. 97, marciapiede e spazio di manovra.

Lotto n. 2: proprietà superficiale per 1/1 dellaxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 97, n. 2.*

Confina con posto auto sub. 96, posto auto sub. 98 e spazio di manovra.

Lotto n. 3: proprietà superficiale per 1/1 della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 98, n. 3.*

Confina con posto auto sub. 97, posto auto sub. 99 e spazio di manovra.

Lotto n. 4: proprietà superficiale per 1/1 della
, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo
Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 99, n. 4.*

Confina con posto auto sub. 98, posto auto sub. 100 e spazio di manovra.

Lotto n. 5: proprietà superficiale per 1/1 dellaxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. in liquidazione, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 100, n. 5.*

Confina con posto auto sub. 99, marciapiede e spazio di manovra.

Lotto n. 6: proprietà superficiale per 1/1 della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 106, n. 11.*

Confina con: posto auto sub. 105, posto auto sub 107 e spazio di manovra.





Individuazione delle aree interessate

I beni oggetto di pignoramento sono posti al piano terra del condominio, in parte all'interno di un'area condominiale recintata con accesso da via Carmelo Maestrini, in parte lungo la stessa via.



Ingresso all'area recintata condominiale



Posto auto interno all'area recintata



Posto auto esterno all'area recintata

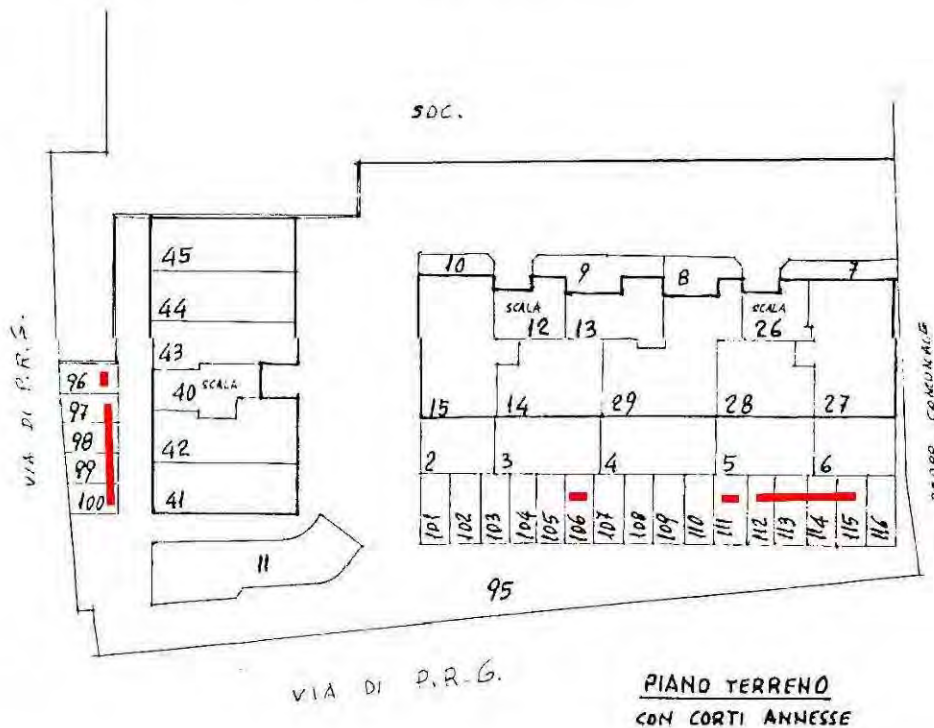


Vista dell'area recintata




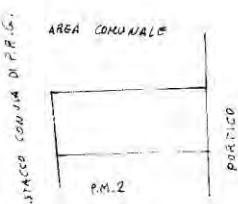



Estratto di mappa con evidenziata la particella 2617



Stralcio elaborato planimetrico piano terra con individuazione dei posti auto

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232221 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MOD. 497 2/1990	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEI) 500
Planimetria di u.r.u. in Comune di ROMA via DI P.R.G.		CIV. S.H.C.
<p>PIANO TERRENO</p> <p>POSTO MACCHINA ESTERNO</p>		
		
		URBANO Catasto del Fabbricato: 1150 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 96 > VIA CARMELLO MAESTRI n. 148 piano: T interno: 1;
		ORIENTAMENTO  SCALA 1:1000
Ultima planimetria in atto N.C. Denuncia di variazione Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232221 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa richiesto: A4 (210x297)		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata dal geom. GLORIA FERNANDO della provincia di ROMA data 7-7-93 Firma <i>[Signature]</i>		n. 1150 sub 2617 n. 96 n. 1835

Planimetria catastale sub 96 lotto n. 1

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232222 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 652)		MOD. BN (CE) n. 500 CIV. S.N.C.
Planimetria di via in Comune di ROMA via DI P.R.G.		
PIANO TERRENO POSTO MACCHINA 2 ESTERNO		
		LINEA 01 Catasto del Fabbricato - Spese di presentazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 97 > VIA CARMELO MAESTRINI n. 148 piano: T interno: 2;
		ORIENTAMENTO SCALA DI 200
Dichiarazione di N.C. in data 14/07/1993 Ultima planimetria in attuazione		Riservato all'ufficio
Compilata dal geom. GLORIA FERNANDO Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232222 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T Totale scheda: 150 Formato di acquisizione: A4(210x297) - ROMA stampo richiedente: 1895 A4(210x297)		
n. 2617 sub. 97 della provincia di ROMA data 7-7-93 Firma		

Planimetria catastale sub 97 lotto n. 2


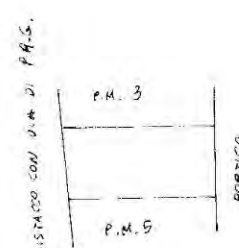

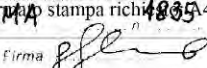
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232223 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MOD. 497 497 500		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) ROMA via DI P.R.G.		MOD. BN (CEU) 497 500 CIV. S.H.C.
Planimetria di u.t.u. in Comune di ROMA via DI P.R.G.				
PIANO TERRENO POSTO MACCHIA 3 ESTERNO				
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200				
Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione		Compilata dal Geom. GLORIA FERNANDO (Titolo, cognome e numero)		RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti				
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232223 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T				
Totale schede catastali: 14 (210x297) - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)				
della provincia di ROMA				
F. 2617 sub 98		data 7-7-93		Firma <i>[Signature]</i>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 98 >
 VIA CARMELO MAESTRI n. 148 piano: T interno: 3;

Planimetria catastale sub 98 lotto n. 3

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232224 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEL) 500
Planimetria di u.t.u. in Comune di ROMA via di P.R.G.		CIV. S.M.C.
<p>PIANO TERRENO</p> <p>POSTO MACCHINA 4 ESTERNO</p>		
		
Dichiarazione di N.C. in attuazione dell'art. 2617 del R.D. n. 2617 del 1923		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata dal geom. GLORIA FERHANDO		Catasto del Fabbricato - Sezione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 99 > VIA CARMELO MAESTRI n. 148 piano: T interno: 4;
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232224 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T Totale schede 150 formato di acquisizione: A4(210x297) - ROMA stampa richiesta 4835 A4(210x297)		ORIENTAMENTO  SCALA DI 200
n. 2617 sub 99	data 7-7-93 Firma 	

Planimetria catastale sub 99 lotto n. 4

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232225 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CFU) 500
Planimetria di U.T.U. in Comune di ROMA via di P.R.G.		CIG. M.C.
PIANO TERRENO POSTO MACCHINA 5 ESTERNO		
ORIENTAMENTO SCALA 1:200		
Dichiarazione di N.C. (non catastale) di variazione Ultima planimetria in atto		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata da Geom. GLORIA FERNANDO (Titolo cognome e nome)		Catasto di Roma - Sezione di Roma (H501) - Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 100 - VIA CARMINELO-MAESTRINI n. 148 piano: T interno: 5;
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232225 - Richiedente: BTMRA63C11H501T		
Totale schede: 1 (formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) della provincia di ROMA)		
1150 2617 sub 100	data 7-7-93 Firma	1835


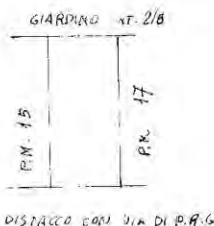
Planimetria catastale sub 100 lotto n. 5

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232227 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 652)	MOD. BN (CEU) 500 CIV. S-M.C.
Planimetria di ROMA in Comune di ROMA via DI P.R.G.	
<p>PIANO TERRENO</p> <p>POSTO MACCHINA 11 ESTERNO</p>	
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:100	
Dichiarazione di N.C. in attuazione dell'art. 150 del D.Lgs. n. 112 del 30/04/2003 Ultima planimetria in attuazione dell'art. 150 del D.Lgs. n. 112 del 30/04/2003	
Compilata dal geom. GLORIA FERNANDO (datore cognome e nome) iscritto all'albo dei geometri della provincia di ROMA data 7-7-93 Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO Catastro dei Fabbricati sito in Comune di ROMA (H501) - Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 106 > VIA CAMELO MAESTRIANI n. 142 piano: 1 interno: 11;
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232227 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T Totale schede catastali formate di acquisizione: A4 (210x297) - Foglio stampa richiesto: 10354 (210x297)	
n. 2617 sub 106	



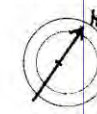
Planimetria catastale sub 106 lotto n. 6

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254134 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MOD. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CFU) 500
Planimetria di U.T.U. in Comune di ROMA via DI P.R.G.		CIV. S.H.C.
PIANO TERRENO POSTO MACCHINA 16 ESTERNO		
		
		Catasto di Fabbricati - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 111 < VIA CRMELO MAESTRINI n. 142 piano: 1 interno: 16;
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata dal geom. GLORIA FERNANDO (dati cognome e nome)		
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254134 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T Totale schede 150 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		
Identificativo catastale 2617 sub 111	della provincia di ROMA data 7-7-93 Firma [Signature]	

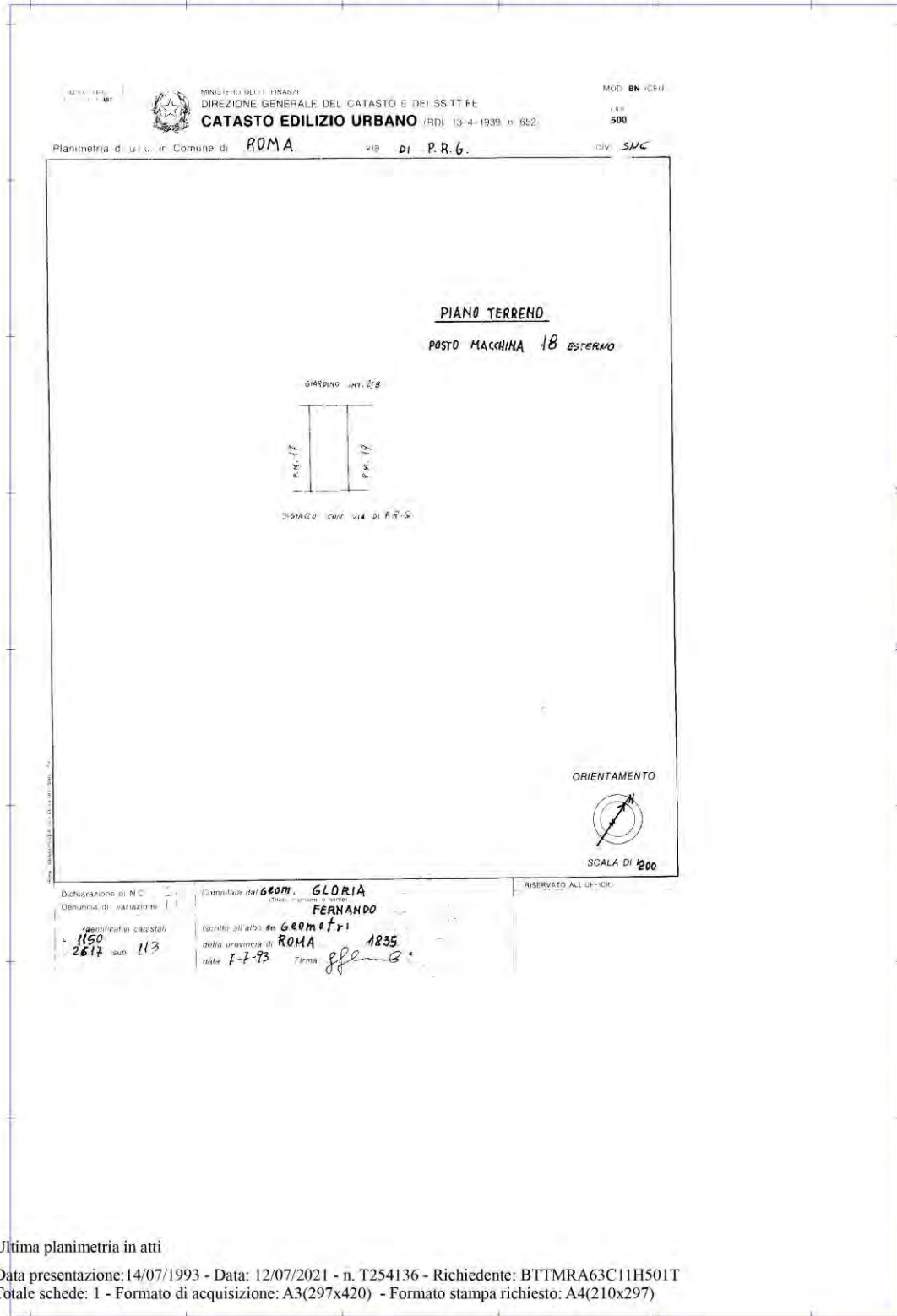
Planimetria catastale sub 111 lotto n. 7

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254135 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MOD. 497 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) Planimetria di u.l.g. in Comune di ROMA via DI P.R.G.	MOD. BN (CEII) 500 CIV. S.H.C.
<p>PIANO TERRENO</p> <p>POSTO MACCHINA 17 ESTERNO</p> <p>GIARDINO INT. 2/B</p>  <p>DISTACCO CON VIA DI P.R.G.</p>		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:1000 Catasto di Roma - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 112 > VIA CRMELO MAESTRINI n. 142 piano: 1 interno: 17;		
Dichiarazione di N.C. Ultima planimetria in attuazione Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254135 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T Totale schede catastali: 112 Formato di acquisizione: A4(210x297) Roma stampo richiedente: A4(210x297)	Compilata dal geom. GLORIA Titolo: FERNANDO della provincia di ROMA data 7-7-93 Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale sub 112 lotto n. 8

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254136 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T



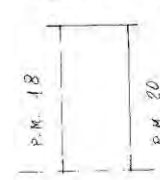

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 113 >
 VIA CARMELO MAESTRINI n. 142 piano: T interno: 18;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254136 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 113 lotto n. 9

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254137 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

MOD. BN (CEU) 500 CIV. S.H.C.	
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) Planimetria di U.T.U. in Comune di ROMA via DI P.R.G.	
PIANO TERRENO POSTO MACCHINA 19 ESTERNO	
GIARDINO INT. 1/8  P.M. 18 P.M. 20 DISTANZA CON VIA DI P.R.G.	
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Compilata dal geom. GLORIA FERNANDO Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> (Titolo, cognome e nome) Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254137 - Richiedente: BTMRA63C11H501T Totale schede catastali: 130 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Roma stampa richiesta: A4(210x297) n. 2617 sub 114 della provincia di ROMA n. 1895 data 7-7-93 Firma <i>[Signature]</i>	

Catasto del Fabbricato - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (I1501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 114 >
 VIA C. ARMELO MAESTRINI n. 142 piano: T interno: 19;

Planimetria catastale sub 114 lotto n. 10

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254138 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

MOD. 497
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.l.u. in Comune di **ROMA** via **DI P.R.G.** CIV. **S.M.C.**
MOD. BN (CEU)
500

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 20 ESTERNO

GIARDINO INT./B
P.M. 19
P.M. 21
DEBACCO CON VIA DI P.R.G.

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254138 - Richiedente: BTMRA63C11H501T
Totale scheda catastale n. 2617 sub. 115
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
Compilata dal **geom. GLORIA FERNANDO**
della provincia di **ROMA**
data **7-7-93** Firma *[firma]*

RISERVATO ALL'UFFICIO
Catasto dei Fabbricati
VIA CAMELO MAESTRI n. 142 piano: T interno: 20;
Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 115

Planimetria catastale sub 115 lotto n. 11

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo e per il criterio analitico la superficie commerciale e catastale:

Lotto n. 1 mq. 14.00

Lotto n. 2 mq. 14.00

Lotto n. 3 mq. 13.00

Lotto n. 4 mq. 13.00

Lotto n. 5 mq. 13.00

Lotto n. 6 mq. 14.00

Lotto n. 7 mq. 13.00

Lotto n. 8 mq. 13.00

Lotto n. 9 mq. 13.00

Lotto n. 10 mq. 14.00

Lotto n. 11 mq. 14.00

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

- LOTTO N. 1 posto auto n. 1: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 96, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 30,37;*
- LOTTO N. 2 posto auto n. 2: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 97, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 30,37;*
- LOTTO N. 3 posto auto n. 3: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 98, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 4 posto auto n. 4: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 99, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 5 posto auto n. 5: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 100, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 6 posto auto n. 11: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 106, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 28,20;*
- LOTTO N. 7 posto auto n. 16: *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 111, zona 6, cat. C/6, classe 8, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 28,20;*



dell'edificio, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 753,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio ed una superficie di mq. 112,50 a parcheggio privato a servizio dei negozi assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dal fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60....”

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

In merito alla Convenzione menzionata si evidenzia quanto segue a titolo esemplificativo: I beni rientrano nel P.d.Z. di Casal Brunori. La concessione ha durata di 99 anni. Gli obblighi di cui all'art. 8 (criteri per le vendite) fanno carico al primo acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Nel P.R.G. VIGENTE del 2008, l'area in cui è sito l'immobile ricade in Città consolidata: Ambiti ripianificati in città consolidata – 46 Casal Brunori.

RETE ECOLOGICA: Nessuna prescrizione

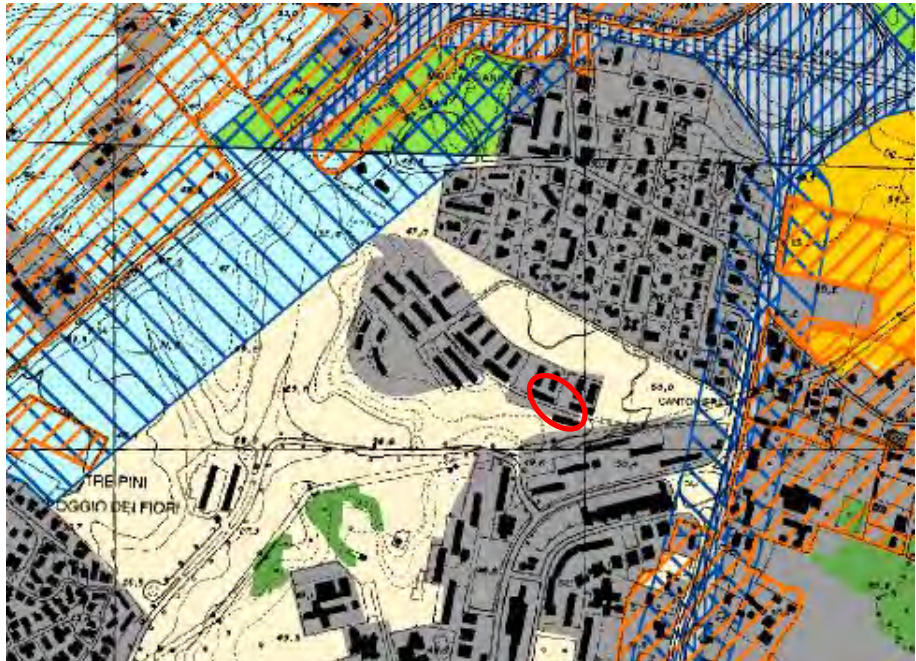
CARTA QUALITA': Nessuna prescrizione



PRG Vigente tav. 25

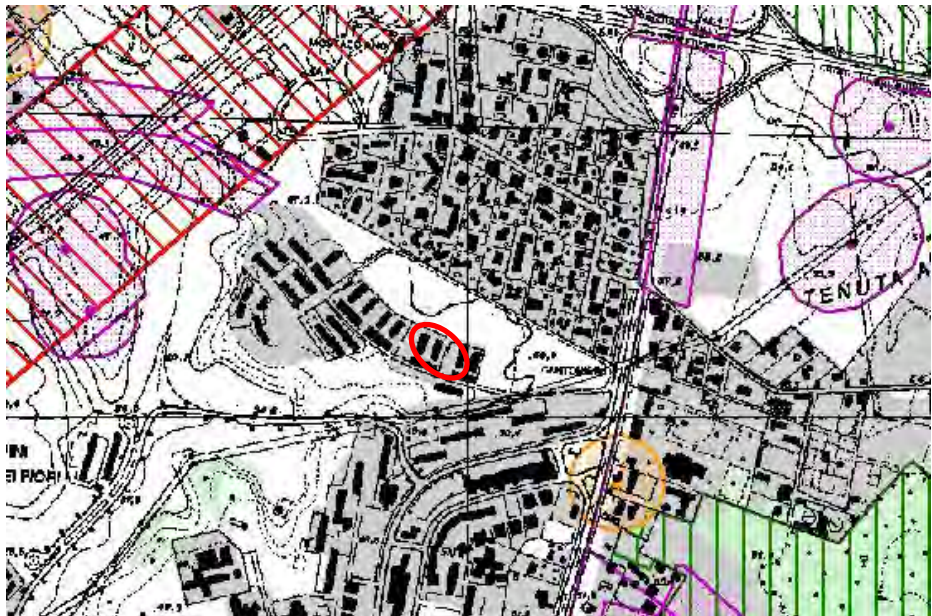
Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge l'immobile nel Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani





PTPR Sistemi ed Ambiti del Paesaggio tav. A

Nei Beni Paesaggistici TAV.B. l'immobile ove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento ricade in un'area ove non sono individuati vincoli.



PTPR Beni Paesaggistici tav. B

L'area non è indagata da PTP.



Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale l'immobile oggetto di esproprio è pervenuto al pignoramento.

Dalla ispezione ipotecaria datata 12/07/2021, in capo ai beni, part.IIa 2617, del foglio 1150, risultano le formalità di seguito elencate:

1. **ANNOTAZIONE del 04/11/2009** - Registro Particolare 24235 Registro Generale 145632 Pubblico ufficiale VALERIO PANTANO Repertorio 39009 del 05/06/1996 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: iscrizione n. 2527 del 1992
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2019** - Registro Particolare 20635 Registro Generale 29948 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3377 del 28/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il fabbricato non ricade su suolo demaniale; sullo stesso non grava censo, livello e uso civico

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore, che redige un bilancio. I millesimi di proprietà sono:

Lotto n. 1, 1,070/1000 per il posto auto n.1,

Lotto n. 2, 1,070/1000 per il posto auto n.2,

Lotto n. 3, 1,070/1000 per il posto auto n.3,

Lotto n. 4, 1,070/1000 per il posto auto n.4,

Lotto n. 5, 1,070/1000 per il posto auto n.5,

Lotto n. 6, 1,070/1000 per il posto auto n.11,

Lotto n. 7, 1,070/1000 per il posto auto n.16,

Lotto n. 8, 1,070/1000 per il posto auto n.17,

Lotto n. 9, 1,070/1000 per il posto auto n.18,

Lotto n. 10, 1,070/1000 per il posto auto n.19,

Lotto n. 11, 1,070/1000 per il posto auto n.20,



In base all’estratto conto condominiale al 08/06/2021, il debito condominiale complessivo ammonta ad € 2.019,53.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Procedere alla valutazione dei beni

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell’Estimo, inteso come “l’insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all’oggetto della stima”.

Il valore di mercato dell’unità immobiliare, è l’entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l’immobile se messo in commercio.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato occupativo, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto conto che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Roma che con **Convenzione Edilizia stipulata il 03/10/1991** (cfr allegato) trascritta il 11.10.1991 al n. 82823 reg.gen. e n.46335 reg.part. a firma del notaio Nicola Cinotti del 3 ottobre 1991 rep. 48966/13512 tra il **Comune di Roma parte concedente e titolare dell’area e la società costruttrice xxx.** **Con tale convenzione, veniva concesso il diritto di proprietà superficiaria per 99 anni su aree comprese nel Piano di Zona Casal Brunori Comparto D, lotto df/parte.**

In merito alla durata del diritto del superficario, detta assegnazione del terreno, veniva regolata, ex art.35 della **legge 865/1971** riportando la durata di anni 99.

Quanto sopra esposto incide notevolmente sul valore di stima finale.

In merito al prezzo massimo di cessione si evidenzia che quanto stabilito dalle SS.UU Cass. 1835/15 si applica esclusivamente alle vendite tra privati;



prezzo massimo di cessione stabilito in convenzione edilizia, a quello di un'immobile in piena proprietà e, al contrario di quest'ultimo, diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie.

L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato in base ai valori di stima stabiliti nella Delibera di Assemblea Capitolina, cui viene sottratto quanto già corrisposto, alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficiario occorre individuare il valore di mercato del fabbricato.

Per il calcolo di detto valore realizzato dal superficiario lo scrivente ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

- periodo di edificazione
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;
- condizioni manutentive dell'immobile e relativo stato d'uso,
- deprezzamento in base all'età dell'edificio come indicato nell'art. 14 della convenzione edilizia del 20% fascia compresa tra i 20 e i 30 anni.

DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA

Il valore del diritto di superficie si determina sulla base della formula di matematica finanziaria dell'accumulazione finale dei redditi posticipati a tempo determinato.

Occorre considerare che, vi sono ancora 79 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie.

Il criterio per calcolare il valore del diritto di superficie V_{ds} è :

$$V_{ds} = R \cdot (q^n - 1) / r q^n$$

R = reddito netto ricavabile dall'immobile

$$q = 1 + r$$

r = saggio di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie (residua della convenzione) = 79 anni al 2021



nella fattispecie R è il reddito annuo lordo, determinato sulla base della L. 392/78 (equo canone).

Data della convenzione: 03/10/1991

Prezzo massimo di cessione degli alloggi in convenzione Lire 850.000 al mq. superficie convenzionale pari a € 438,98 /mq. superficie convenzionale. Per analogia lo scrivente ha calcolato il prezzo massimo di cessione dei posti auto scoperti, considerando l'art. 14 punto d della convenzione che stabilisce che la superficie delle autorimesse dovrà essere considerata al massimo del 45% della sup. utile abitabile.

Aggiornamento indice Istat.

Coefficiente di riduzione per degrado (dal 1991 al 2021) dai 20 ai 30 anni si calcola il 20%.

Superficie utile dei posti auto è pari a 13 o 14 mq ciascuno.

Determinazione del canone annuo per ogni posto auto, facendo riferimento al valore medio locativo attualizzato OMI zona Casal Brunori, è pari a:

$$\text{canone unitario} = \text{€/mq mese } 2,50$$

$$\text{canone mensile} = \text{€ } 2,50 \times 13,5 \text{mq} = \text{€ } 33,75$$

$$\text{canone annuo} = \text{€ } 33,75 \times 12 \text{mesi} = \text{€ } 405,00$$

dati diritto di superficie

saggio di interesse 0,01%

tempo residuo durata convenzione 79 anni

$$\text{diritto di superficie } V_{ds} = R \times (q^n - 1) / r q^n$$

$$\text{Calcolo } R = \text{€ } 405,00$$

$$N = 79 \text{ anni}$$

Saggio 0,01%

$$V_{ds} = 405,00 \times (q^n - 1) / r q^n = \text{€ } 2.240,00$$

VALORE LOTTO n. 1 sub 96:

stima analitica = €2.240,00

VALORE LOTTO n. 2 sub 97:

stima analitica = €2. 240,00



VALORE LOTTO n. 3 sub 98:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 4 sub 99:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 5 sub 100:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 6 sub 106:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 7 sub 111:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 8 sub 112:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 9 sub 113:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 10 sub 114:

stima analitica = €2. 240,00

VALORE LOTTO n. 11 sub 115:

stima analitica = €2. 240,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota



