

alla c. a. del Giudice Dott. Fernando Scolaro

**OGGETTO: NUOVO DEPOSITO DELLA RELAZIONE TECNICA DI STIMA
PER REFUSO NEL PRECEDENTE DEPOSITO sulla Consulenza Tecnica di
Ufficio per la causa civile iscritta al n. R.G. 245/2021 promossa da Barclays Bank
Ireland PLC contro**

Il sottoscritto Architetto Andrea Felice, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e provincia con il n. 8916, già nominato Esperto Stimatore, nella causa in oggetto, fa presente al giudice che lo scrivente deposita nuovamente in data odierna la Relazione di Stima a causa di un refuso presente nella precedente Consulenza Tecnica di Ufficio.

Roma 02/06/2024

*L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea Felice*





TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. R.G.E. **245/2021**, G.E. **Dott. FERNANDO SCOLARO**

contro:

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Andrea Felice, con studio in Roma, via di Casal Bruciato 11, in data 18/05/2022, ha accettato l'incarico di Esperto Stimatore, mediante modello telematico, per rispondere ai seguenti quesiti, che sono a risposta ed integrazione delle vigenti disposizioni generali obbligatorie pubblicate sul sito del Tribunale di Roma, che sono riportate tra parentesi nel seguente elenco quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento (link: "*dati generali e ubicazione*", "*confini*", "*titolarità dell'immobile*").
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (link: "*consistenza immobile*", "*caratteristiche costruttive*").
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (link: "*dati catastali*", "*cronistoria catastale*").
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato (link: "*provenienza ventennale*").
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico (link: "*regolarità urbanistica*", "*normativa urbanistica*").
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile (link: "*stato di occupazione dell'immobile*", "*patti*").
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (link: "*formalità pregiudizievoli*").
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (link: "*servitù*").
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (link: "*precisazioni*", "*condizioni*").
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso (link: "*parti comuni*", "*vincoli od oneri condominiali*").
- 12) Procedere alla valutazione dei beni (link: "*stima*").
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota (link: "*stima*").
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti di causa, i certificati Ipo-Catastali, fornito dei documenti necessari, in data 4 gennaio 2023, come concordato con il Custode Avv. Giovanni Caravetta, lo scrivente si è recato sul posto per il sopralluogo; purtroppo questo primo sopralluogo è andato deserto a causa dell'assenza del debitore; pertanto successivamente, lo scrivente è tornato per un secondo sopralluogo in data 26 giugno 2023. Sul posto, nella zona PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI), LUNGHEZZA, Quartiere XXII Collatino, Municipio Roma VI, in via Padre Agostino Fioravanti n. 117, P. T., int. 6, Edificio AC, si procedeva alla stesura del verbale di sopralluogo, allegato alla seguente perizia (Allegato 6) ed alle operazioni di misurazione e descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento ed al rilievo fotografico. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 10:30 e terminavano alle 11:10 circa, alla presenza del debitore e dell'Assistente, Geom. Alessandro Clementucci.

QUESITO 1 - *Identificare i diritti reali ed il bene oggetto del pignoramento.*

Oggetto del pignoramento:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione civile A/2, di **proprietà** come segue:

- Proprietà Superficiaria ½ , nato a il , C. F.: ;
- Proprietà Superficiaria ½ , nata a il , C. F.: ;

- Diritto del Concedente 1/1 **Comune di Roma**, sede in Roma (RM), C. F.: 02438750586;

- come dichiarato nell'Atto di Pignoramento e come riportato nella Relazione Notarile e come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura (Allegato 5).

Tale immobile si trova in:

- Comune: **ROMA**
- Località: **PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI), LUNGHEZZA, QUARTIERE XXII COLLATINO, MUNICIPIO ROMA VI**
- Via: **Via Padre Agostino Fioravanti n. 117, P. T, int. 6, Edificio AC.**

E risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

Abitazione civile A/2 Foglio 668 – Particella 261 – Subalterno 505

Il bene fa parte di un corpo di fabbrica denominato Edificio AC, abitazioni a schiera, posto in un'area antistante un ampio parcheggio che costeggia via Padre Agostino Fioravanti, ed è costeggiato da via Padre Elia Carosi, che nel caso dell'immobile oggetto di pignoramento (che è l'immobile di testata) fa da confine al corpo di fabbrica AC; il fabbricato AC (originariamente costituito da unità commerciali) è costituito da 1 piano fuori terra ed è stato realizzato su un terreno di proprietà del Comune di Roma che è il concedente, il quale ha stipulato la Convenzione il 04/10/1988 (Rep. 90808 – Raccolta 11179) con il Consorzio .., che ha realizzato in convenzione alcuni fabbricati limitrofi tra i quali il corpo di fabbrica AC nel quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento, attualmente risulta immobile residenziale derivato da un cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, derivante dalla Domanda di Condono prot. 0/545641/0 del Condono L. 326/03. Tuttavia dall'analisi della documentazione del Condono prot. 0/545641/0, è emerso dalla Relazione Istruttoria che il condono per il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale era nel 2010 in corso di rigetto per le seguenti ragioni:

- 1) dalla lettera prot. UCE 201085860 del 19/05/2010, viene richiesta con urgenza documentazione integrativa necessaria alla domanda di condono per il completamento della pratica medesima;
- 2) dalla Ricognizione destinazione scheda urbanistica e regime vincolistico è emerso che la particella 261 (nella quale ricade il sub. 501, ex sub. 7) si trova nella zona Vincoli sulla parziale edificabilità oltre a ricadere nelle norme di P.R.G. Falde idriche e nel P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene TLa/47;
- 3) ultimo elemento, ma non meno importante dei precedenti, è la Relazione Istruttoria, dalla quale si evince la proposta di reiezione della pratica ai sensi dell'art. 32, co. 27, lettera D della legge 326/2003, per la presenza dei vincoli indicati al punto 2, Proponendo appunto di emettere provvedimento di diniego; questi punti sono stati riconfermati nella Relazione di Verifica del 19/05/2010 coincidente con la lettera UCE riportata al punto 1, nella quale si conferma quanto riportato nella Relazione Istruttoria, proponendo la reiezione della pratica sempre ai sensi dell'art. 32, co. 27, lettera D della legge 326/2003, in quanto presenti vincoli sul territorio preesistenti alla data dell'abuso.

In seguito a uno degli incontri avuto dallo scrivente con l'ufficio tecnico dell'UCE, tuttavia, esponendo il fatto che era stata proposta la reiezione della domanda di condono, avvenuta nel 2010, ha avuto una risposta di apertura dell'Ufficio condoni verso questo tipo di abusi edilizi; infatti, la tendenza dell'Ufficio Condoni, in questi ultimi tempi, (per domande di condono relative a cambi di destinazione d'uso, che non hanno comportato aumenti di volume, mantenendo quindi la sagoma del fabbricato identica a quella originaria), è orientata al rilascio della Concessione in Sanatoria dell'abuso, oggetto di domanda di condono. Nello specifico, il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale in zona vincolata, oggetto dell'immobile in pignoramento, sembra essere un'ipotesi plausibile, pur essendo un condono del 2003, per il quale era stata proposta 14 anni fa una reiezione in quanto presentata domanda di condono in zona vincolata.

Tuttavia, la tendenza odierna dell'Ufficio condoni è quella di accogliere le domande di condono in zona vincolata per i cambi di destinazione d'uso come nel caso specifico. Pertanto, lo scrivente, prenderà in considerazione la destinazione d'uso dell'immobile di tipo residenziale e non

commerciale, secondo la destinazione originaria. Naturalmente è obbligatorio e urgente al momento che sarà assegnato l'immobile, presentare la documentazione integrativa come richiesto dall'UCE a suo tempo, segnalando come tutti i fabbricati del complesso immobiliare, che avevano le destinazioni d'uso commerciale sono stati riconvertiti in residenziali.

Per i motivi sopra indicati, pertanto, lo scrivente prenderà in considerazione, per la valutazione di stima, non la destinazione d'uso commerciale bensì residenziale; pur tenendo conto della proprietà superficaria del terreno di proprietà del comune di Roma, ricavata dalla Convenzione indicata nella Relazione di Stima dello scrivente ed allegata alla medesima (Allegato 9) questa non influirà sul valore commerciale dell'immobile che sarà valutato secondo i canoni commerciali della zona secondo i parametri del Borsino Immobiliare e dell'OMI.

Sempre, per quanto riguarda la questione della proprietà superficaria si segnala quanto segue:

1) l'originaria destinazione d'uso commerciale ai fini del calcolo della proprietà superficaria non viene presa in considerazione in quanto i negozi non rientrano nel calcolo del prezzo massimo di cessione, pur rimanendo il comune di Roma proprietario del terreno;

2) la destinazione d'uso residenziale dell'immobile, oggetto di pignoramento, che è stata richiesta attraverso la Domanda di Condono edilizio prot. 0/545641/0 del 09/12/2004 non rientrerebbe nel Prezzo Massimo di Cessione, in quanto il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale è stato richiesto attraverso una domanda di condono edilizio che svincola l'immobile dalla convenzione col Comune di Roma e quindi dal calcolo del Prezzo Massimo di Cessione, pur rimanendo il concetto della Proprietà Superficaria dei due debitori e il Comune di Roma rimane proprietario del terreno per 99 anni con il Diritto del conducente.

3) in riferimento al punto 2 si rileva quanto segue: dalla visura catastale risulta che e , sono ciascuno $\frac{1}{2}$ della proprietà superficaria e il Comune di Roma ha il diritto di proprietà del terreno. Se questo da un lato è vero, in quanto il Comune di Roma per 99 anni ha ceduto il terreno per l'edificazione dei fabbricati sovrastanti, per i quali i proprietari degli immobili rimangono proprietari delle mura ma non del sottostante terreno, tuttavia la questione del calcolo del prezzo massimo di cessione non viene applicato in quanto la destinazione d'uso dei residenziale viene ricavata dalla presentazione di una domanda di condono e non dal progetto originario che pur prevedendo il prezzo massimo di cessione per le unità abitative ad uso residenziale non ne tiene conto per quelle commerciali e l'immobile oggetto di pignoramento aveva proprio originariamente la destinazione commerciale; pertanto, qualora il condono fosse stato reiettato la destinazione commerciale non necessitava del pagamento del calcolo del prezzo massimo di cessione. Successivamente al condono del 2003 e prima della vendita dell'immobile ai debitori, la ditta , ha presentato presso il Municipio Roma VI, due D.I.A. relativamente all'immobile oggetto di pignoramento; nello specifico sono state presentate due D.I.A. (D.P.R. 380/01) la prima prot. n. 37941 del 08/06/2006 e successivamente la seconda prot. n. 54580 del 07/08/2007; dalla documentazione in possesso dello scrivente, acquisita tramite accesso agli atti è emerso quanto segue:

dall'accesso agli atti, il Municipio Roma VI, ha potuto fornire solamente la documentazione della D.I.A. prot. CH/37941 del 08/06/2006; la D.I.A. prot. CH/54580 del 07/08/2007 non è stata trovata. Le opere realizzate attraverso la prima D.I.A. consistono semplicemente nelle opere interne per trasformare quello che era il C/1 commerciale in A/2 residenziale. Infatti, considerando che la zona era ed è in città consolidata, allora vigevano le norme di salvaguardia in quanto in attesa del nuovo P.R.G. che sarebbe stato approvato ed adottato nel 2008, non erano permessi i cambi di destinazione d'uso, che erano stati però richiesti attraverso il protocollo di condono 00/545641 del 09/12/2004. Pertanto, la D.I.A. allegata alla presente Relazione è una semplice D.I.A. per opere interne e non cambia le problematiche relative alla reiezione del condono e alle eventuali richieste di cambi di destinazione d'uso, attraverso autorizzazioni urbanistiche alla data in cui fu presentata la pratica, zona che tra l'altro era ed è sottoposta a vincolo.

Nel periodo in cui sono state presentate le due D.I.A. per i cambi di destinazione d'uso dal momento che, secondo il P.R.G. vigente l'immobile ricade all'interno del *Sistema Insediativo - Città*

Consolidata - Tessuto di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia Libera - T3, non erano consentiti i cambi di destinazione d'uso in città consolidata, attualmente invece con il "Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad immobili rientranti nel campo di applicazione della Carta per la qualità prevista dall'art. 16 della NTA del piano regolatore generale di Roma Capitale – Roma Capitale" (Registro Ufficiale prot. n. U.0649065 del 22/07/2020) e con il "Parere in merito al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 realizzato indipendentemente da prescrizioni previste negli strumenti urbanistici generali – Roma Capitale Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica" (Registro Ufficiale prot. n. U.0792634 del 11/08/2022) rilasciati dalla Regione Lazio e la Determina Dirigenziale (Rep. QI/1805/2022 del 15/12/2022 – Prot. QI/213527/2022 del 15/12/2022) del Comune di Roma, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso anche in città consolidata.

Questo punto è molto importante perché, qualora fosse rigettata la Domanda di Condonato Prot. 0/545641/0, sarebbe sufficiente presentare una S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso e ottenere oggi quanto richiesto legittimando la destinazione d'uso residenziale, senza compromettere la vendita all'asta.

L'accesso all'edificio, attualmente tutto residenziale (mentre nel progetto originario erano tutti negozi) avviene attraverso il piazzale di parcheggi posto lungo la via Padre Agostino Fioravanti, che a sua volta proviene da via Don Primo Mazzolari, attraverso via Brigida Morello e da questo piazzale si accede ad un vicolo privato che dà accesso diretto a tutti i civici dell'edificio AC; in particolare, l'int. 6 (sub. 505) è di testata al capo opposto e si può accedere a tale immobile anche da via Padre Elia Carosi; Via Padre Agostino Fioravanti, si sviluppa ad anello, ma una parte della strada, dal parcheggio diventa strada praticamente pedonale che accede direttamente su via Prenestina, nella zona denominata Ponte di Nona di fronte a Colle del Sole, nel Municipio Roma VI.

Attualmente l'immobile sub. 505 (ex sub. 7), è allestito come un'abitazione; infatti, è presente un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con accesso verso l'esterno, in un'area posteriore assegnata all'Int. 6 e un wc; l'immobile int. 6 è di testata al corpo di fabbrica AC.

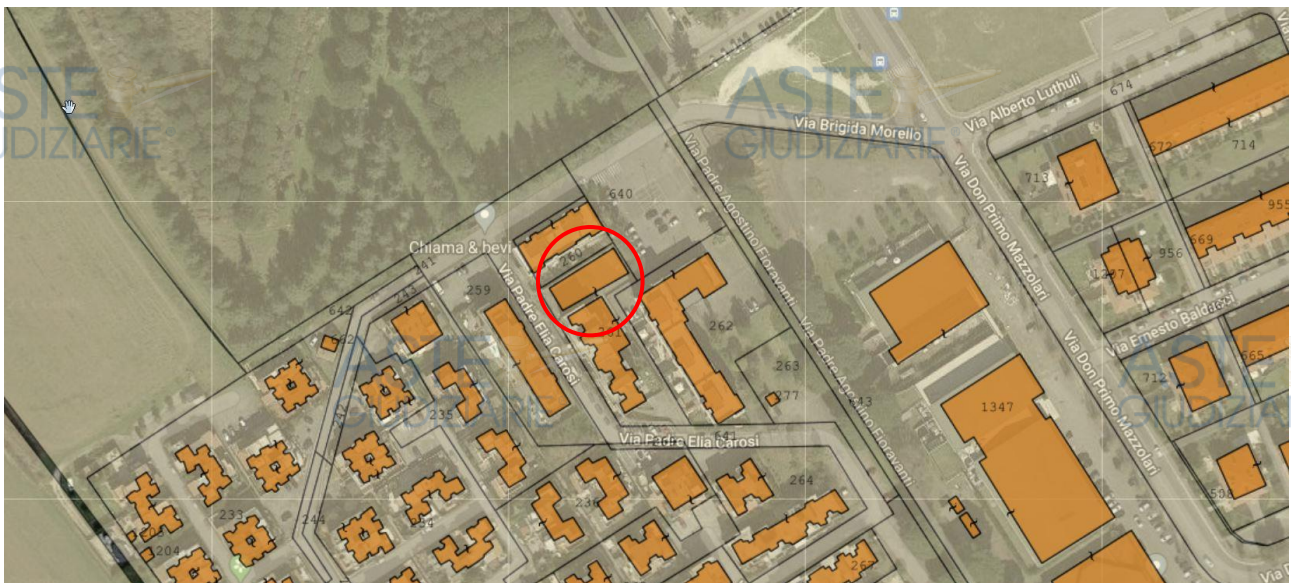


Immagine 1: sovrapposizione ortofoto/particelle catastali

Al fine di favorire l'esatta individuazione del complesso immobiliare viene inserita l'Immagine 1 inerente particolare della sovrapposizione di ortofoto dell'area con la sagoma delle particelle catastali della zona. Immagine reperita dal Sistema Informativo Geografico della Città metropolitana di Roma Capitale (www.siticloud.cittametropolitanaroma.gov.it). In evidenza il fabbricato all'interno della più ampia particella catastale 261. In base alle caratteristiche del bene pignorato, che si configura come un'unità immobiliare residenziale (da cambio d'uso da commerciale a residenziale a mezzo domanda

di condono n. 54641 del 09/12/2004 – prot. pratica n. 2004/171640), si procede alla formazione di **LOTTO UNICO**.

Il **LOTTO UNICO** è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, A/2 di **proprietà** come segue:

- Proprietà Superficiaria ½ , nato a , C. F. : ;
- Proprietà Superficiaria ½ , nata a , C. F. : ;
- Diritto del Concedente 1/1 **Comune di Roma**, sede in Roma (RM), C. F.: 02438750586;
- **Unità Residenziale** (A/2) dell'edificio AC sito in Roma, Via Padre Agostino Fioravanti n. 117, P. T, int. 6, individuato al N.C.E.U. al foglio 668, p.lla 261, sub. 505.

Ed ha i seguenti confini:

Unità a destinazione residenziale A/2 che espone verso Nord su percorso pedonale, a Ovest distacco su percorso pedonale, a SE distacco fabbricato su corte comune, a SO distacco fabbricato su corte comune.

QUESITO 2 - *Elencare ed individuare il bene componente il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.*

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO:

Immobile a destinazione A/2 (abitazione civile) (Fgl. 668, p.lla 261, sub. 505)

Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata come abitazione civile posta al piano terra, del fabbricato, costituito da un corpo di fabbrica di 1 piano fuori terra, Edificio AC, sito in Comune di Roma, Ponte di Nona (Via Luigi Gastinelli), Lunghezza, Quartiere XXII Collatino, Municipio Roma VI, su Via Padre Agostino Fioravanti n. 117, P. T, int. 6, Edificio AC; l'immobile si sviluppa su un livello, al piano terra dello stabile con accesso dal percorso pedonale comune; l'immobile si sviluppa su tre affacci, di cui uno su via Padre Elia Carosi, uno su corte comune (percorso pedonale), uno su strada pedonale interna – risulta individuata sulla planimetria catastale con l'indicazione Abitazione A/2, Edificio AC, piano T, int. 6, con altezza mt 2,77 e risulta così composto:

- Piano Terra: ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno, n. 1 camera, area assegnata int. 6 a livello;

il bene confina a NE con int. 5, a NO con percorso pedonale, a SE distacco con percorso pedonale – strada interna, a SO distacco su via Padre Elia Carosi.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'immobile oggetto di pignoramento, è così collocato: l'appartamento A/2, è posto al piano terra, di un edificio intonacato di 1 livello, di cui l'immobile int. 6 funge da testata del corpo di fabbrica; il rivestimento è ad intonaco sia sui muri sia sul cornicione marcapiano di copertura; il tetto piano ha il rivestimento in guaina, la struttura è in travi e pilastri in C.A., (foto A, B, C, D), una strada interna pedonale dà accesso a tutti gli immobili del corpo di fabbrica (foto nn. 1,2) permette l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento posto al piano terra (foto n. 3).

Il fabbricato, completato all'inizio degli anni novanta, su terreno di proprietà del Comune di Roma, é stato realizzato con concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma e precisamente: in data 31/12/1987 n. 1602/C, in data 31/12/1987 n. 1262/C e successiva variante in data 04/04/1989 n. 359/C (come citato nell'Atto di Compravendita Rep. n. 16.433, Raccolta n. 4.876 del 06/11/2008 – punto 3 – Formalità Urbanistiche); lo scrivente in base ai dati reperiti dalla documentazione relativa all'immobile e da ricerche telematiche presso il SIPRE dell'Archivio del Comune di Roma ha effettuato ricerche per reperire la documentazione inerente la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, senza esito esaustivo; successivamente la Ditta venditrice, ha presentato domanda di Condono edilizio prot. n. 545641 del 09/12/2004, prot. n. 2004/171640 per cambio d'uso da negozio ad abitazione, successivamente presso il Municipio Roma VI sono state

presentate due D.I.A., la prima prot. n. 37941 in data 08/06/2006 e la seconda prot. n. 54580 in data 07/08/2007.

Il fabbricato risulta fornito di acqua mediante acquedotto comunale, è dotato di allaccio alla rete elettrica, e per l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria dell'ATO2 ACEA. Riguardo alla preesistenza si allega, per l'immobile oggetto di pignoramento, estratto della Domanda di Condonò prot. n. 545641 del 09/12/2004, prot. n. 2004/171640 (Allegato 8). In generale, il fabbricato intonacato liscio è in mediocri condizioni nella fascia marcapiano della copertura. Si rimanda alle foto presenti nell'Allegato 3.

Descrizione dell'immobile (A/2) con titolo di proprietà superficiaria di 1/2 ciascuno per e con titolo diritto del concedente per il Comune di Roma (N.C.E.U. al Fgl. 668, p.lla 261, sub. 505)

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile è privo di arredi e non abitato; la struttura è in C.A. con solaio in latero-cemento e travetti, come anche la copertura del tetto, che all'esterno termina con una guaina ardesiata grigio verde piana; tutti gli infissi esterni sono posati pronti all'uso e funzionanti, in PVC vetrocamera taglio termico in buone condizioni; le murature perimetrali della casa, potrebbero essere in blocchetti di tufo mentre le tramezzature interne sono realizzate con pannelli di latero cemento tipo proton o laterogesso; tutti gli ambienti hanno le murature rifinite con intonaco liscio; gli impianti sono stati tutti posati sia nei bagni sia nella zona angolo cottura, ma la cucina è stata tolta e il bagno ha i sanitari montati con il piatto doccia; all'esterno nella parte posteriore, un piccolo spazio tipo corte, chiuso con una cancellata è in stato di abbandono; il pavimento in tutta la casa è in mattonelle di gres quadrate e rettangolari, intervallate tra di loro; antistante la zona ingresso soggiorno, due ampie finestrate illuminano tutto lo spazio.

A seguire una serie di foto che presentano lo stato dei luoghi dei vari ambienti al momento del sopralluogo: il portoncino d'ingresso è blindato (foto n. 3), la zona ingresso/soggiorno/pranzo e angolo cottura (foto nn. 4,5) mostra chiaramente nelle foto che è tutto privo di arredo e mobili cucina, gli impianti a parete dell'angolo cottura sembrano essere funzionanti ed operativi, il disimpegno (foto n. 6) è dotato di un arco che separa la zona giorno dalla zona notte; la camera da letto (foto n. 7) è dotata di portafinestra per accesso nella piccola corte di pertinenza (foto n. 8), il bagno (foto n. 9) è in buone condizioni con i rivestimenti fino a mt 1.20 con finitura di una greca perimetrale.

Per l'immobile non risulta essere presente nessuna certificazione energetica. Il costo per la redazione della certificazione (A.P.E) verrà detratto dal valore dell'immobile (Quesito 12).

SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO:

Il lotto ha una superficie lorda pari a:

- Abitazione A/2: 48,85 mq di superficie coperta
- Corte di pertinenza: 6,71 mq

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO: Il lotto ha una superficie commerciale di mq **50,53** così calcolata:

- Abitazione A/2: 48,85 mq di superficie coperta
- Corte di pertinenza: 6,71 mq x 0,25 = mq 1,68

** per riportare la superficie reale a superficie commerciale si applica il coefficiente di 0,25 per Terrazze scoperte (corte di pertinenza), da 0,25 a 0,15 per le Terrazze scoperte; come riportato e dedotto nel testo "Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili" de "Il sole 24 ore" - Tabella 15 - 15/1 e 15/7.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il territorio, nel quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte del Comune di Roma, zona Ponte di Nona (Via Luigi Gastinelli), Municipio Roma VI, in via Padre Agostino Fioravanti n. 117, Edificio AC, P. T, int. 6, ed in particolare via Padre Agostino Fioravanti si immette su via Don Primo Mazzolari che tramite via della Riserva Nuova accede su via Prenestina; Il territorio prende il nome dal piccolo casale con una estensione di quasi 70 ettari, che comprendeva un antico ponte romano del II secolo a.C. Ponte di Nona, conosciuta anche come Nuova Ponte di Nona, è un'area urbana di Roma

Capitale, situata in zona Z. X Lunghezza, nel territorio del Municipio Roma VI. Sorge a ridosso dell'autostrada A24, immediatamente al di fuori del Grande Raccordo Anulare, sulla via del Ponte di Nona, tra via Prenestina e via Collatina. Il toponimo precedentemente indicava la frazione che ha cambiato denominazione in Villaggio Falcone nel 2008, ora spesso indicato come "Ponte di Nona Vecchio", comprendente palazzine e case popolari. Dal 2002 in poi sono sorte nell'area una zona di nuova costruzione privata, Nuova Ponte di Nona, una zona di abitazioni in edilizia convenzionata, Colle degli Abeti, e una terza zona di edilizia popolare ATER. Solo la prima citata in edilizia privata fa parte dell'omonimo consorzio. Dove prima c'era solo via Ponte di Nona, stretta stradina di collegamento tra la via Prenestina e la via Collatina, ora è cresciuto un complesso abitativo che conta, al dicembre 2007, circa 20.000 abitanti (previsti 40.000/50.000 al completamento dei lavori). Nuova Ponte di Nona è uno tra i primi quartieri ad essere stati progettati a partire da zero, secondo una nuova tipologia di convenzione tra l'ente locale e i costruttori, stipulata nel 1995, ed entrata nel vivo a partire dal 2002.

QUESITO 3 - *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Identificazione catastale del bene facente parte del Lotto Unico (Allegato 1):

Identificazione catastale Lotto Unico:

- Unità immobiliare destinazione residenziale A/2, Abitazione civile, individuata al N.C.E.U. di Roma al foglio 668, p.lla 261, sub. 505 cat. A/2, classe 5, Cons. vani 2,5, Superficie Catastale mq 52,00, Rendita catastale € 348,61.

Dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale dal 12/05/2006 fino al 06/11/2008 risultavano di proprietà superficaria 1/1 la Soc. con sede in e il Diritto del Conducente va al Comune di Roma, alla data del 12/05/2006 risulta una Variazione della Destinazione da Locale commerciale ad abitazione Pratica n. RM038944 in atti dal 12/05/2003 (n. 54210.1/2006) (vedi Quesito 8).

Seguono diversi passaggi di proprietà.

Lotto Unico: Unità immobiliare destinazione abitazione civile A/4 (bene pignorato per la quota ½ ciascuno della Proprietà superficaria di e) Situazione degli intestati dal 06/11/2008

Fino ad oggi: Atto del 06/11/2008 Pubblico Ufficiale PINARDI Marco – sede Roma (RM) Repertorio n. 16433 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 91080.1/2008 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 11/11/2008.

Esaminata la planimetria catastale dell'immobile, allegata alla seguente relazione (Allegato 2) sono stata riscontrata piccole difformità esterne ed interne; e precisamente difformità sul prospetto posteriore, dove sulla cancellata perimetrale della corte di pertinenza in planimetria risulta un cancello di accesso mentre nella realtà è stato rimosso; le difformità interne sono nel soggiorno, come evidenziato nell'Immagine 2 a pag. 11 del seguente elaborato peritale. Per la regolarizzazione di tali difformità ed il costo ad essa collegato si rimanda al Quesito 6.

QUESITO 4 - *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

LOTTO UNICO (Abitazione A/2)

Proprietà superficaria in quota per ½ ciascuno di e e Proprietà del Concedente in quota per 1/1 del Comune di Roma:

Abitazione civile A/2 sita in Roma, Via Padre Agostino Fioravanti n. 117, P. T, int. 6, Edificio AC, composta da:

il portoncino d'ingresso è blindato (foto n. 3), la zona ingresso/soggiorno/pranzo e angolo cottura (foto nn. 4,5) mostra chiaramente nelle foto che è tutto privo di arredo e mobili cucina, gli impianti a parete dell'angolo cottura sembrano essere funzionanti ed operativi, il disimpegno (foto n. 6) è dotato di un arco che separa la zona giorno dalla zona notte; la camera da letto (foto n. 7) è dotata di

portafinestra per accesso nella piccola corte di pertinenza posteriore (foto n. 8), il bagno (foto n. 9) è in buone condizioni con i rivestimenti fino a mt 1.20 con finitura di una greca perimetrale. Sono presenti alcune difformità sui prospetti e anche all'interno dell'immobile come puntualizzato nel Quesito 6.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 668, p.lla 261, sub. 505, ed ha i seguenti confini: il bene espone verso Nord su percorso pedonale, a Ovest distacco su percorso pedonale, a SE distacco fabbricato su corte comune, a SO distacco fabbricato su corte comune.

QUESITO 5 - *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
Abitazione popolare A/2 (N.C.E.U. foglio 668, p.lla 261, sub. 505) - bene pignorato per la quota 1/2 del diritto della proprietà superficaria ciascuno di e : dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale (vedi Quesito 8).

Seguono diversi passaggi di proprietà:

Lotto Unico: Unità immobiliare destinazione abitazione civile A/4 (bene pignorato per la quota 1/2 ciascuno della Proprietà superficaria di e) Situazione degli intestati dal 12/05/2006
dal 12/05/2006 fino al 06/11/2008 risultavano di proprietà superficaria 1/1 la Soc. con sede in e il Diritto del Conducente va al Comune di Roma, alla data del 12/05/2006 risulta una Variazione della Destinazione da Locale commerciale ad abitazione Pratica n. RM038944 in atti dal 12/05/2003 (n. 54210.1/2006)

Situazione degli intestati dal 06/11/2008

Fino ad oggi: Atto del 06/11/2008 Pubblico Ufficiale PINARDI Marco – sede Roma (RM) Repertorio n. 16433 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 91080.1/2008 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 11/11/2008.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO 6 - *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il fabbricato, completato all'inizio degli anni novanta, su terreno di proprietà del Comune di Roma, è stato realizzato con concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma e precisamente: in data 31/12/1987 n. 1602/C, in data 31/12/1987 n. 1262/C e successiva variante in data 04/04/1989 n. 359/C (come citato nell'Atto di Compravendita Rep. n. 16.433, Raccolta n. 4.876 del 06/11/2008 – punto 3 – Formalità Urbanistiche); lo scrivente in base ai dati reperiti dalla documentazione relativa all'immobile e da ricerche telematiche presso il SIPRE dell'Archivio del Comune di Roma ha effettuato ricerche per reperire la documentazione inerente la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, senza esito esaustivo. In particolare, il bene fa parte di un corpo di fabbrica denominato Edificio AC, abitazioni a schiera, posto in un'area antistante un ampio parcheggio che costeggia via Padre Agostino Fioravanti, ed è costeggiato da via Padre Elia Carosi, che nel caso dell'immobile oggetto di pignoramento (che è l'immobile di testata) fa da confine al corpo di fabbrica AC; il fabbricato AC (originariamente costituito da unità commerciali) è costituito da 1 piano fuori terra ed è stato realizzato su un terreno di proprietà del Comune di Roma che è il Concedente, il quale ha stipulato la Convenzione il 04/10/1988 (Rep. 90808 – Raccolta 11179) con il Consorzio, che ha realizzato in convenzione alcuni fabbricati limitrofi tra i quali il corpo di fabbrica AC nel quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento. Tale immobile, attualmente risulta immobile residenziale A/2 derivato da un cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, a mezzo della Domanda di Condonò prot. 0/545641/0 del Condonò L. 326/03 a nome Della Valle Antonio. Tuttavia dall'analisi della documentazione del Condonò prot. 0/545641/0, è emerso dalla Relazione Istruttoria che il condonò per il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale era nel 2010 in corso di rigetto per le seguenti ragioni:

1) dalla lettera prot. UCE 201085860 del 19/05/2010, viene richiesta con urgenza documentazione integrativa necessaria alla domanda di condono per il completamento della pratica medesima;

2) dalla Ricognizione destinazione scheda urbanistica e regime vincolistico è emerso che la particella 261 (nella quale ricade il sub. 501, ex sub. 7) si trova nella zona Vincoli sulla parziale edificabilità oltre a ricadere nelle norme di P.R.G. Falde idriche e nel P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene TLa/47;

3) ultimo elemento, ma non meno importante dei precedenti, è la Relazione Istruttoria, dalla quale si evince la proposta di reiezione della pratica ai sensi dell'art. 32, co. 27, lettera D della legge 326/2003, per la presenza dei vincoli indicati al punto 2, proponendo appunto di emettere provvedimento di diniego; questi punti sono stati riconfermati nella Relazione di Verifica del 19/05/2010 coincidente con la lettera UCE riportata al punto 1, nella quale si conferma quanto riportato nella Relazione Istruttoria, proponendo la reiezione della pratica sempre ai sensi dell'art. 32, co. 27, lettera D della legge 326/2003, in quanto presenti vincoli sul territorio preesistenti alla data dell'abuso.

In seguito a uno degli incontri avuto dallo scrivente con l'ufficio tecnico dell'UCE, tuttavia, esponendo il fatto che era stata proposta la reiezione della domanda di condono, avvenuta nel 2010, ha avuto una risposta di apertura dell'Ufficio Condoni verso questo tipo di abusi edilizi in zona vincolata; infatti, la tendenza dell'Ufficio Condoni, in questi ultimi tempi, (per domande di condono relative a cambi di destinazione d'uso, che non hanno comportato aumenti di volume, mantenendo quindi la sagoma del fabbricato identica a quella originaria), è orientata al rilascio della Concessione in Sanatoria dell'abuso, oggetto di domanda di condono. Nello specifico, il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale in zona vincolata, oggetto dell'immobile in pignoramento, sembra essere un'ipotesi plausibile, pur essendo un condono del 2003, per il quale era stata proposta 14 anni fa una reiezione in quanto presentata domanda di condono in zona vincolata. Tuttavia, la tendenza odierna dell'Ufficio condoni è quella di accogliere le domande di condono in zona vincolata per i cambi di destinazione d'uso come nel caso specifico. Pertanto, lo scrivente, prenderà in considerazione la destinazione d'uso dell'immobile di tipo residenziale e non commerciale, secondo la destinazione originaria. Naturalmente è obbligatorio e urgente al momento che sarà assegnato l'immobile, presentare la documentazione integrativa come richiesto dall'UCE a suo tempo, segnalando come tutti i fabbricati del complesso immobiliare, che avevano le destinazioni d'uso commerciale sono stati riconvertiti in residenziali.

Sempre, per quanto riguarda la questione della proprietà superficiaria si segnala quanto segue:

1) l'originaria destinazione d'uso commerciale ai fini del calcolo della proprietà superficiaria non viene presa in considerazione in quanto i negozi non rientrano nel calcolo del prezzo massimo di cessione, pur rimanendo il comune di Roma proprietario del terreno;

NOTA: gli immobili non residenziali non soggiacciono la disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad alloggi.

2) la destinazione d'uso residenziale dell'immobile, oggetto di pignoramento, che è stata richiesta attraverso la Domanda di Condono edilizio prot. 0/545641/0 del 09/12/2004 non rientrerebbe nel Prezzo Massimo di Cessione, in quanto il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale è stato richiesto attraverso una domanda di condono edilizio che svincola l'immobile dalla convenzione col Comune di Roma e quindi dal calcolo del Prezzo Massimo di Cessione, pur rimanendo il concetto della Proprietà Superficiaria dei due debitori e il Comune di Roma rimane proprietario del terreno per 99 anni con il Diritto del conducente.

3) in riferimento al punto 2 si rileva quanto segue: dalla visura catastale risulta che e , sono ciascuno $\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria e il Comune di Roma ha il diritto di proprietà del terreno. Se questo da un lato è vero, in quanto il Comune di Roma per 99 anni ha ceduto il terreno per l'edificazione dei fabbricati sovrastanti, per i quali i proprietari degli immobili rimangono proprietari delle mura ma non del sottostante terreno, tuttavia la questione del calcolo del prezzo massimo di cessione non viene applicato in quanto la destinazione d'uso dei residenziale viene ricavata dalla presentazione di una domanda di condono e non dal progetto originario che pur prevedendo il prezzo massimo di cessione per le unità abitative ad uso residenziale

non ne tiene conto per quelle commerciali e l'immobile oggetto di pignoramento aveva proprio originariamente la destinazione commerciale; pertanto, qualora il condono fosse reietto la destinazione commerciale non necessita del pagamento del calcolo del prezzo massimo di cessione. Successivamente al condono del 2003 e prima della vendita dell'immobile ai debitori, la ditta, ha presentato presso il Municipio Roma VI, due D.I.A. relativamente all'immobile oggetto di pignoramento; nello specifico sono state presentate 2 D.I.A. (D.P.R. 380/01) la prima prot. n. 37941 del 08/06/2006 e successivamente la seconda prot. n. 54580 del 07/08/2007; dalla documentazione in possesso dello scrivente, acquisita tramite accesso agli atti è emerso quanto segue:

dall'accesso agli atti, il Municipio Roma VI, ha potuto fornire solamente la documentazione della D.I.A. prot. CH/37941 del 08/06/2006; la D.I.A. prot. CH/54580 del 07/08/2007 non è stata trovata. Le opere realizzate attraverso la prima D.I.A. consistono semplicemente nelle opere interne per trasformare quello che era il C/1 commerciale in A/2 residenziale. Infatti, considerando che la zona era ed è in città consolidata, allora vigevano le norme di salvaguardia in quanto in attesa del nuovo P.R.G. che sarebbe stato approvato ed adottato nel 2008, non erano permessi i cambi di destinazione d'uso, che erano stati però richiesti attraverso il protocollo di condono 00/545641 del 09/12/2004. Pertanto, la D.I.A. allegata alla presente Relazione è una semplice D.I.A. per opere interne e non cambia le problematiche relative alla reiezione del condono e alle eventuali richieste di cambi di destinazione d'uso, attraverso autorizzazioni urbanistiche alla data in cui fu presentata la pratica, zona che tra l'altro era ed è sottoposta a vincolo.

Nel periodo in cui sono state presentate le due D.I.A. per i cambi di destinazione d'uso dal momento che, secondo il P.R.G. vigente l'immobile ricade all'interno del *Sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuto di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia Libera - T3*, non erano consentiti i cambi di destinazione d'uso in città consolidata, attualmente invece con il *"Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad immobili rientranti nel campo di applicazione della Carta per la qualità prevista dall'art. 16 della NTA del piano regolatore generale di Roma Capitale – Roma Capitale"* (Registro Ufficiale prot. n. U.0649065 del 22/07/2020) e con il *"Parere in merito al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 realizzato indipendentemente da prescrizioni previste negli strumenti urbanistici generali – Roma Capitale Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica"* (Registro Ufficiale prot. n. U.0792634 del 11/08/2022) rilasciati dalla Regione Lazio e la Determina Dirigenziale (Rep. QI/1805/2022 del 15/12/2022 – Prot. QI/213527/2022 del 15/12/2022) del Comune di Roma, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso anche in città consolidata.

Questo punto è molto importante perché, qualora fosse rigettata la Domanda di Condono Prot. 0/545641/0, sarebbe sufficiente presentare una S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso e ottenere oggi quanto richiesto legittimando la destinazione d'uso residenziale, senza compromettere la vendita all'asta.

Come segnalato nelle pagine precedenti sono presenti all'interno dell'immobile alcune difformità che riguardano alcune piccole variazioni; per le irregolarità interne dovute alla realizzazione di due muri bassi nella zona soggiorno/pranzo, possono essere risolti o con la rimozione degli stessi o con una C.I.L.A. a sanatoria; il costo di questa pratica presso il Municipio Roma VI, di reversale e sanzioni e docfa, per un importo di circa € 1.300,00, a cui va aggiunto il compenso professionale della pratica che corrisponde a € 1.200,00.

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Roma (Nuovo P.R.G. vigente e adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del C.S. n. 48 del 07/06/2016) l'immobile ricade all'interno del SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3 (Art. 44, 45, 48 delle N.T.A. del P.R.G.); inoltre l'edificio ricade nella zona Vincoli sulla parziale edificabilità oltre a ricadere nelle norme di P.R.G. Falde idriche e nel P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene TLa/47.

QUESITO 7 - *Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.*

Alla data dell'accesso l'Appartamento A/2 risulta di proprietà superficaria di $\frac{1}{2}$ ciascuno di e , e proprietario concedente del terreno il Comune di Roma; al momento del sopralluogo l'immobile risulta privo di arredi e completamente vuoto.

QUESITO 8 - *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Sul bene pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Insistono i seguenti oneri giuridici:

Risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie:

Sul seguente immobile: Abitazione A/2 (N.C.E.U. foglio 668, p.lla 261, sub. 505)

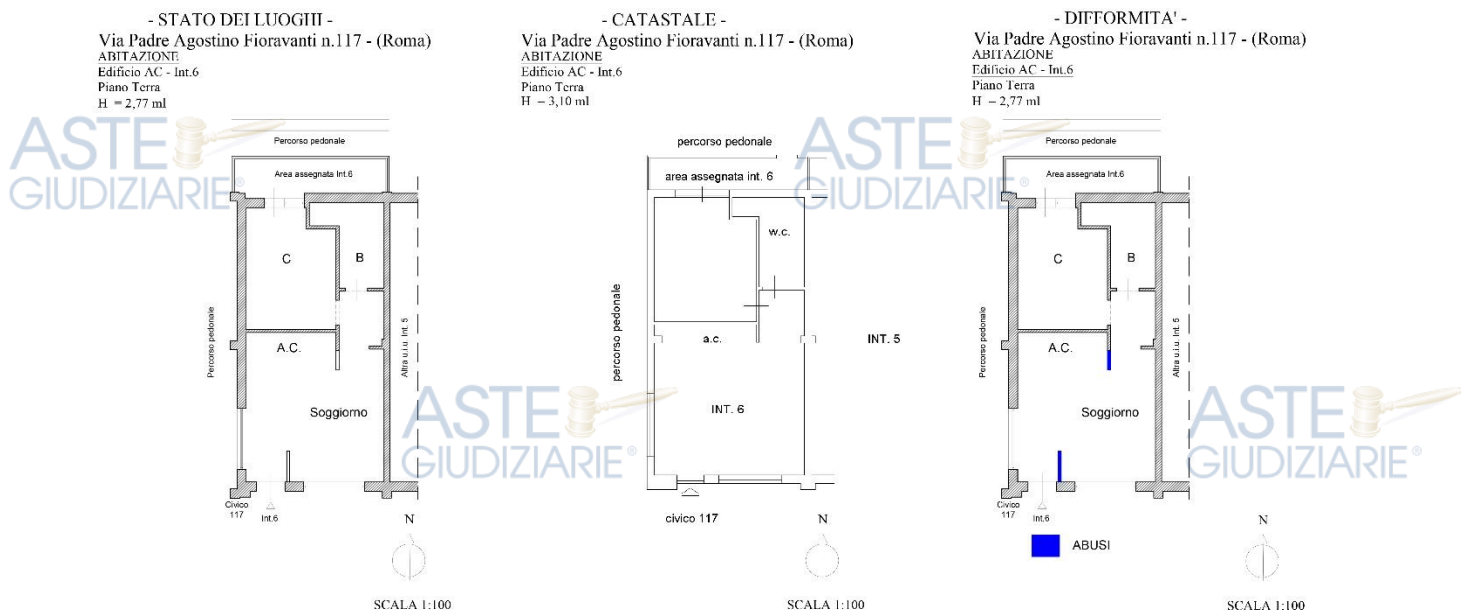


Immagine 2: difformità tra stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento A/2, Int. 6.

- TRASCRIZIONE del 11/11/2008 – Reg. Part. 91080 – Reg. Gen. 147699, ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI derivante da COMPRAVENDITA, Rep. 16433/4876 del 06/11/2008 – Notaio PINARDI Marco, sede Roma; la Soc. . vende a ed a il diritto di proprietà superficaria per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;
- ISCRIZIONE del 11/11/2008 - Reg. Part. 29458 – Reg. Gen. 147700, ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 16434/4877 del 16/11/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIE DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Rogante Notaio PINARDI Marco; sede Roma – A favore di BARCLAYS BANK, contro per il diritto di proprietà superficaria pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno sull'immobile A/2;
- ISCRIZIONE del 24/03/2015 - Reg. Part. 4234 – Reg. Gen. 28283, ALTRO ATTO Rep. 3562/9715 del 23/03/2015, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.p.a.; sede Roma – A favore di EQUITALIA SUD S.p.a., contro per il diritto di proprietà superficaria per la quota di $\frac{1}{2}$ sull'immobile A/2;
- TRASCRIZIONE del 01/07/2016 - Reg. Part. 52306 – Reg. Gen. 76066, ATTO GIUDIZIARIO derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE

IMMOBILI, Pubblico Ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI ROMA, Rep. 1607/2016, del 07/06/2016 – a favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l. per diritto di proprietà superficaria 1/1, contro , per la quota di proprietà di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria pari a ½ ciascuno sull'immobile A/2;

- TRASCRIZIONE del 25/03/2021 - Reg. Part. 25904 – Reg. Gen. 37461, ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Autorità emittente: UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA, Rep. 5069/2021, del 07/03/2021 – a favore di CATTLE MORTGAGE FINANCE S.r.l. per diritto di proprietà superficaria 1/1, contro per il diritto di proprietà superficaria pari a ½ ciascuno sull'immobile A/2.

Non sono presenti ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile o ulteriori trascrizioni di pignoramenti alla data del 29/03/2024 (Allegato 5).

La trascrizione di pignoramento gravante sull'immobile sarà cancellata a seguito dell'aggiudicazione dello stesso.

QUESITO 9 - *Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.*

Non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10 - *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Non insistono altri pesi od oneri sul bene pignorato.

QUESITO 11 - *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono spese di gestione né procedimenti in corso.

QUESITO 12 - *Procedere alla valutazione del bene.*

Si è ritenuto opportuno e conveniente per la valutazione dell'immobile adoperare il metodo di Stima per Valore di Mercato.

Nella ricerca dei valori di mercato e dei valori correnti delle zone si è fatto riferimento agli ultimi dati ricavati dalle seguenti fonti (Allegato 9):

- 1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2023;
- 2) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2/2023 – periodo di rilevazione Gennaio/Giugno 2023;

Si può stabilire, quindi, in considerazione delle condizioni manutentive del fabbricato, alle finiture esterne ed interne del fabbricato (foto nn. A,B, 4, 5, 6) alla sua posizione ed alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima descritta nei vari quesiti, che il prezzo equo pagabile a metro quadrato di superficie commerciale, nel caso in trattazione, è pari alla media dei valori pervenuti dalle fonti sopracitate, dove però per il valore dell'OMI lo scrivente, viste le finiture dell'immobile e il suo stato di conservazione, ha utilizzato il valore medio sulle abitazioni di tipo civile ossia € 1.850,00/mq, come anche per i valori del Borsino Immobiliare sulle abitazioni di I fascia; pertanto, i valori a confronto per ottenere il valore medio definitivo sono:

- € 1.850,00/mq, come rilevato dall'Agenzia dell'Entrate – 1° semestre 2023 – zona E10 Suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUGI GASTINELLI) – microzona 203;
 - € 1.500,00/mq, come risulta dalla TABELLA del Borsino Immobiliare – Zona LUNGHEZZA– Z10, per Abitazioni di I fascia – 02/2023.
- Quindi, il valore al metro quadro di superficie commerciale è pari a:
- $(€ 1.850,00/mq + € 1.500,00/mq) : 2 = € 1.675,00/mq$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile, secondo il Lotto Unico come segue:

LOTTO UNICO Immobile A/2 per una superficie commerciale di **mq 50,53** (come al Quesito 2):
Valore di mercato dell'immobile = 1.675,00 €/mq X **mq 50,53** mq = € 84.637,75

Quindi si applica una decurtazione del 5 % sul valore finale dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 comma primo c.p.c.
€ 84.637,75 - (5% di € 84.637,75) = € 80.405,86

A tale prezzo vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- € 100,00 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (Quesito 2);
- € 1.300,00 per la regolarizzazione urbanistico/catastale con la C.I.L.A. a sanatoria e successivo accatastamento dell'appartamento (Quesito 6);
- € 1.200,00 compenso professionale per la redazione della regolarizzazione a mezzo C.I.L.A. a sanatoria.

Quindi, riportando il valore così decurtato alla cifra tonda avremo che:
€ 80.405,86 - € 2.600,00 = **€ 77.805,86**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 77.805,00

(Euro Settantasettemilaottocentocique/00 arrotondato)

QUESITO 13 - *Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.*

Il pignoramento ha in oggetto: quota pari 1/2 ciascuno del diritto della proprietà superficaria di per l'immobile sito in Roma, via Padre Agostino Fioravanti n. 117, Edificio AC, int. 6, P. T.

QUESITO 14 - *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Il Sig. e la Sig.ra in base al Certificato di Residenza, il primo risulta irreperibile, la seconda risulta residente in via e risultano non sposati.

Roma, 22 aprile 2024

***L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea Felice***

ALLEGATI:

1. **Visura Storica Catastale;**
2. **Planimetria Catastale;**
3. **Rilievo fotografico;**
4. **Rilievo grafico sullo Stato dei Luoghi;**
5. **Visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;**
6. **Verbali di sopralluogo del 04/01/2023 e del 26/06/2023;**
7. **Difformità edilizie riscontrate sull'immobile pignorato;**
8. **Estratti del Condo edilizio prot. n. 0/545641/0 e della D.I.A. prot. n. 37941 del 08/06/2006;**
9. **Copia Convenzione - Concessione del Diritto di Superficie - Comune di Roma del 04/10/1988 (Rep. 90808, Raccolta 11179);**
10. **Copia Atto di Compravendita del 06/11/2008;**
11. **Quotazioni immobiliari (LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2/2023 – periodo di valutazione gennaio/giugno 2023; CONSULTAZIONE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – 1 semestre 2023);**
12. **Estratto da *“Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili” de Il sole 24 ore;***
13. **Certificato di residenza.**

