

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



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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (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.



Individuazione delle aree interessate

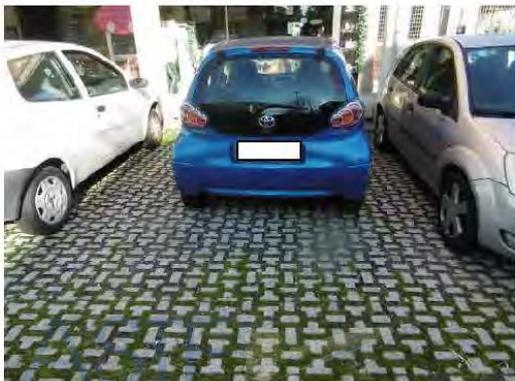
I beni oggetto di pignoramento sono posti al piano terra del condominio, in parte all'interno di un'area condominiale recintata con accesso da via Carmelo Maestrini, in parte lungo la stessa via.



Ingresso all'area recintata condominiale



Posto auto interno all'area recintata



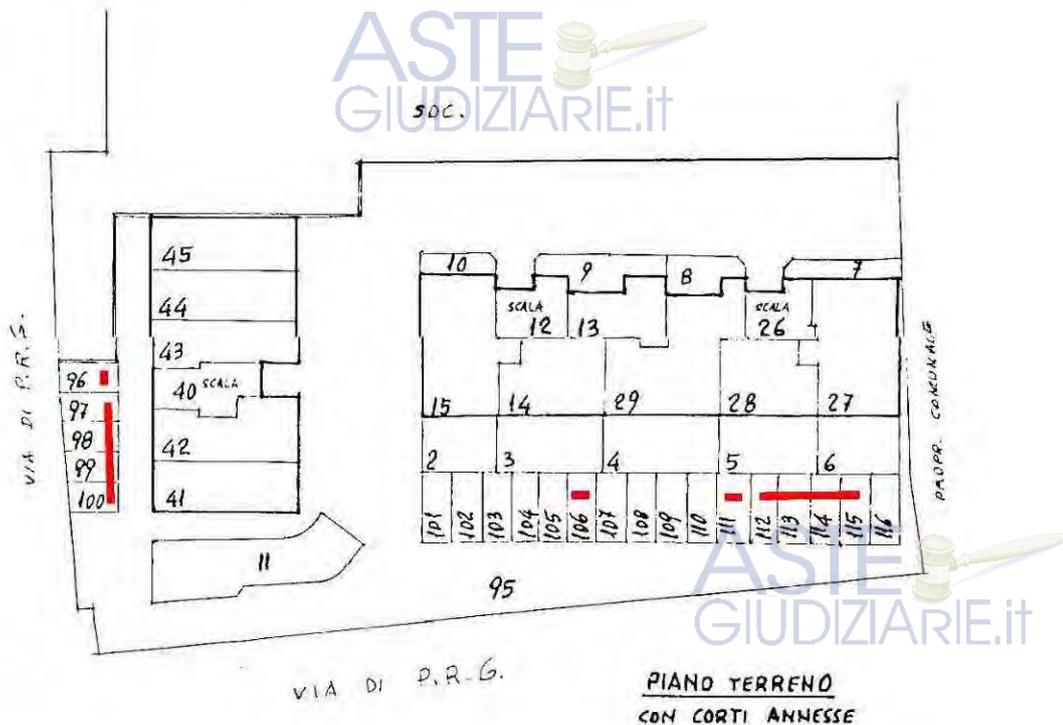
Posto auto esterno all'area recintata



Vista dell'area recintata



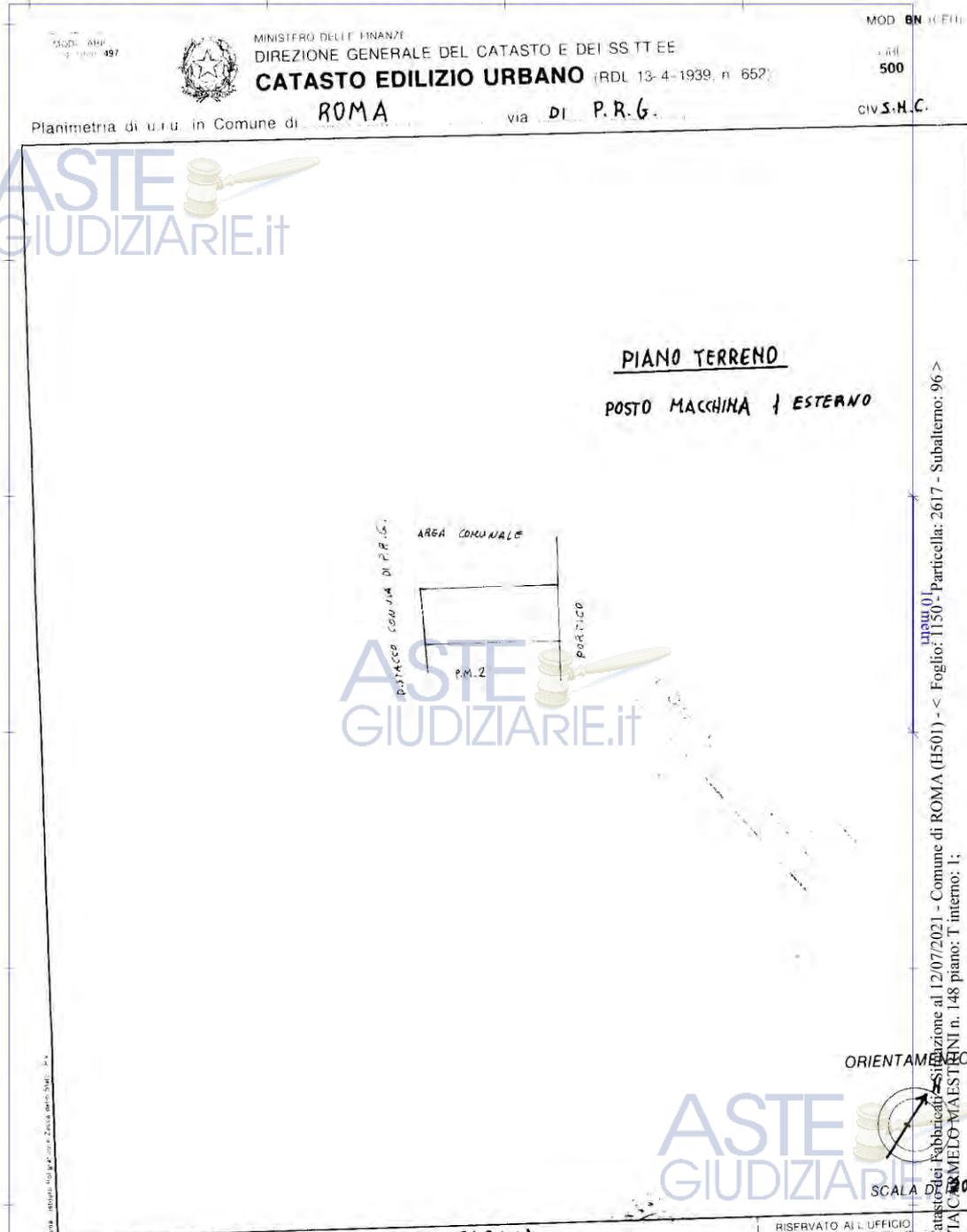
Estratto di mappa con evidenziata la particella 2617



Stralcio elaborato planimetrico piano terra con individuazione dei posti auto



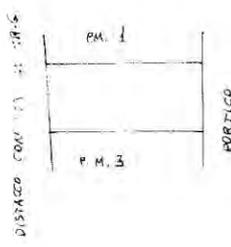
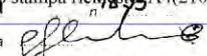
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232221 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T



Ultima planimetria in atti 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)
 della provincia di ROMA n. 1835
 data 7-7-93 Firma *[Signature]*
 Compilata dal geom. GLORIA FERNANDO
 (titolo cognome e nome)
 Catasto del Fabbricato di Roma - Sezione di Roma (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 96 ->
 VIA C. MELOVA ESTERNO
 SCALA 1:1000
 RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale sub 96 lotto n. 1

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232222 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

 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 via in Comune di ROMA via DI P.R.G. CIV. S.N.C.		
PIANO TERRENO POSTO MACCHINA 2 ESTERNO		
		
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 200 Catasto del Fabbricato - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 97 > VIA CARMELO MAESTRI 148 piano: T interno: 2;		
Dichiarazione di N.C. in attuazione dell'art. 2770 del D.Lgs. n. 112 del 30/06/2003 (Decreto Bersani).	Compilata da: geom. GLORIA FERNANDO (titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti di presentazione al Catasto		
Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232222 - Richiedente: BTMRA63C11H501T		
Totale schede catastali: 150 Formato di acquisizione: A4(210x297) - stampato dalla provincia di ROMA stampato in data 14/05/1993		
n. 2617 sub. 97	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
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI TERRITORIALI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
 Planimetria di u.t.u. in Comune di **ROMA** via **DI P.R.G.** CIV. S.H.C.

PIANO TERRENO
POSTO MACCHIA 3 ESTERNO

DIST. DI ROMA VI. P.R.G.
 P.M. 2
 P.M. 4
 PARTICO

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
 Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compilata dal **geom. GLORIA FERNANDO**
 (Titolo, cognome e numero)

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232223 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
 Totale schede catastali: 10 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)
 della provincia di **ROMA**

F. 2617 sub 98
 data 7-7-93 Firma *[firma]*

MOD. BN (CFU) 500
 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

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ae39fabf615500b9ad57b30a2fb2b7

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

MILANO 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di ufficio in Comune di **ROMA** via di **P.R.G.** civ. **S.M.C.**

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 4 ESTERNO

DISTINCO CON DATA DI P.A.S.
P.M. 3
P.M. 5
PORTICO

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:500
RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **geom. GLORIA FERNANDO**

Ultima planimetria in attuazione della dichiarazione di N.C.

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232224 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
Totale schede catastali n. **150** formato di acquisizione: A4(210x297) - **ROMA** stampa richiesta n. **1835** A4(210x297)
n. **2617** sub **99**
data **7-7-93** Firma *[firma]*

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 99 >
VIA CARMELO MAESTRI 148 piano: T interno: 4;

Planimetria catastale sub 99 lotto n. 4

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

MILANO 1997

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di U.L.U. in Comune di **ROMA** via di **P.R.G.** foglio **500** sub **100** c. n. c.

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 5 ESTERNO

DISTACCO VIA S.A. D. P.R.G.
P.M.A.
PARTICO
PASSAGGIO PEDONALE

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atto
Dichiarazione di N.C.
Formule di variazione

Compilata da **Geom. GLORIA FERNANDO**
(Titolo cognome e nome)

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232225 - Richiedente: BTMRA63C11H501T
Totale schede: 120
Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 100 >
Catasto del Fabbricato
VIA CARMINELO-MAESTRINI n. 148 piano: T interno: 5;

1150
2617 sub 100
della provincia di **ROMA**
data **7-7-93** Firma *[firma]*

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 (RD n. 13-4-1939 n. 652)

MOD. BN (CEU) 500

Planimetria di un'unità in Comune di **ROMA** via **DI P.R.G.** CIV. **S.H.C.**

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 11 ESTERNO

MT. 2/A
 P.M. 10 P.M. 12
 DISTANZA DA VIA DI P.R.G.

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:1000

Declarazione di N.C. in attuazione dell'art. 2617 del C.C. compilata dal **geom. GLORIA FERNANDO** iscritto all'albo dei geometri della provincia di **ROMA** n. **2617** sub **106** data **7-7-93** Firma *[Firma]*

Ultima planimetria in attuazione dell'art. 2617 del C.C. compilata dal **geom. GLORIA FERNANDO** iscritto all'albo dei geometri della provincia di **ROMA** n. **2617** sub **106** data **7-7-93** Firma *[Firma]*

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T232227 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
 Totale schede catastali formate di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato richiesto: A4 (210x297)

Catastro dei Fabbricati Situate in Comune di ROMA (H501) - Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 106 >
 VIA CA' MELO MAESTRIANI n. 142 piano: T interno: 11;

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale sub 106 lotto n. 6

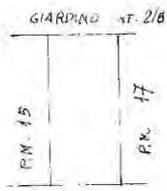


Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254134 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T


 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di uti in Comune di **ROMA** via **DI P.R.G.** CIV. S.H.C.

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 16 ESTERNO



GIARDINO n. 218
 P.M. 15 P.R. 17
 DISTACCO con VIA DI P.R.G.

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:1000

Catasto di Roma - 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. Compilata dal **geom. GLORIA FERNANDO**
 Ultima planimetria in atti (dati cognome e nome)
 Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. T254134 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
 Totale schede **2617** - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 della provincia di **ROMA** data **7-7-93** Firma **[Firma]**

Planimetria catastale sub 111 lotto n. 7

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

MOD. 457

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.l.g. in Comune di **ROMA** via **DI P.R.G.** CIV. **S.H.C.**

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 17 ESTERNO

GIARDINO INT. 2/8

P.M. 16 P.M. 18

DISTACCO CON VIA DI P.R.G.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

112 >

11501

Catasto di Fabbricati - 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. Compilata dal **geom. GLORIA** Firmata da **FERNANDO**

Ultima planimetria in attuazione del n. **2617** sub **112** della provincia di **ROMA** data **7-7-93**

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2021 - n. **T254135** - Richiedente: **BTTMRA63C11H501T**
Totale schede **450** Formato di acquisizione: **A4(210x297)** della provincia di **ROMA** stampo richiedente: **A4(210x297)**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale sub 112 lotto n. 8



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

ASTE GIUDIZIARIE.it

MINISTERO DELL'INTERNO
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD) 13-4-1939 n. 1562

MOD. BN (CPI) - L. 18/10/1985 n. 500

Planimetria di L. U. in Comune di **ROMA** VIA DI **P.R.G.** CIV. **S.M.C.**

PIANO TERRENO
 POSTO MACCHINA 18 ESTERNO

GIARDINO INT. 2/B

DISTRICCO CIV. VIA DI P.R.G.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO

SCALA DI 200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazioni

Identificativi catastali
 1150
 2617 sub 113

Completata dal **geom. GLORIA FERNANDO**
 iscritto all'albo **geometri**
 della provincia di **ROMA** 1835
 data **7-7-93** Firma *ffe*

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;

urqu.01

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

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.** CIV. **S.H.C.**

PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 19 ESTERNO

GIARDINO INT. 1/8

P.M. 18 P.M. 20

DISPARCO CON VIA DI P.R.G.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
 Dichiarazione di NC
 Formato di acquisizione: A4(210x297) - stampato in formato A4(210x297)
 n. 2617 sub 114 data 7-7-93 Firma *eff*

Compilata dal **geom. GLORIA FERNANDO**
 della provincia di **ROMA**

Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/07/2021 - Comune di ROMA (I1501) - Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 114 >
 VIA C. ROMEO 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 (RD 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.l.u. in Comune di **ROMA** via **DI P.R.G.** CIV. **S.H.C.**
500
ASTE GIUDIZIARIE.it
PIANO TERRENO
POSTO MACCHINA 20 ESTERNO
GIARDINO INT./B
P.M. 19 P.M. 21
DEBACCO CON VIA DI P.R.G.
ASTE GIUDIZIARIE.it
ORIENTAMENTO
SCALA DI 200
RISERVATO ALL'UFFICIO
Catasto del Fabbricato
VIA CAMELO MAESTRI
n. 142 piano: T interno: 20;
Foglio: 1150 - Particella: 2617 - Subalterno: 115 >

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**
data **7-7-93** Firma *[firma]*

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;*



Lotto n. 5: proprietà superficiaria per 1/1 della xxx, 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 superficiaria per 1/1 della xxx, 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.

Lotto n. 7: proprietà superficiaria per 1/1 della xxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 111, n. 16.*

Confina con: posto auto sub. 110, posto auto sub. 112 e spazio di manovra.

Lotto n. 8: proprietà superficiaria per 1/1 della xxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 112, n. 17.*

Confina con: posto auto sub. 111, posto auto sub. 113 e spazio di manovra.

Lotto n. 9: proprietà superficiaria per 1/1 della xxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 113, n. 18.*

Confina con: posto auto sub. 112, posto auto sub. 114 e spazio di manovra.

Lotto n. 10: proprietà superficiaria per 1/1 della xxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 114, n. 19.*

Confina con: posto auto sub. 113, posto auto sub. 115 e spazio di manovra.

Lotto n. 11: proprietà superficiaria per 1/1 della xxx, del posto auto scoperto sito in Roma in via Carmelo Maestrini snc, ed identificato al Catasto Fabbricati *al foglio 1150 p.lla 2617 sub 115, n. 20.*

Confina con: posto auto sub. 114, posto auto sub. 116 e spazio di manovra.

I beni oggetto di pignoramento sono posti al piano terra del condominio e hanno accesso, in parte direttamente su via Carmelo Maestrini, in parte mediante una stradina, che si diparte da via Carmelo Maestrini.



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. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In merito alla provenienza dei beni immobili si dettaglia quanto segue:

La debitrice con la convenzione Rep. 48.966, Racc. 13.152 del 03/10/1991, (cfr allegato) a firma del notaio Nicola Cinotti, è divenuta assegnataria del diritto di superficie su un'area di mq 2.629,00, compresa nel Piano di Zona C8 (Casal Brunori), Comparto D, lotto df/parte, per la realizzazione di mc 7.403,00 residenziali.

Il fabbricato in cui è situato il lotto oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di concessioni edilizie del 23/12/1993, n.1098/C prot. n. 52447. (cfr allegato)

Per l'ottenimento della concessione edilizia è stato sottoscritto in data 09/11/1993, Rep. 86968, un atto d'obbligo(cfr allegato) con il quale la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si impegna con il Comune di Roma a: *"mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato e al piano terra al servizio*



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.

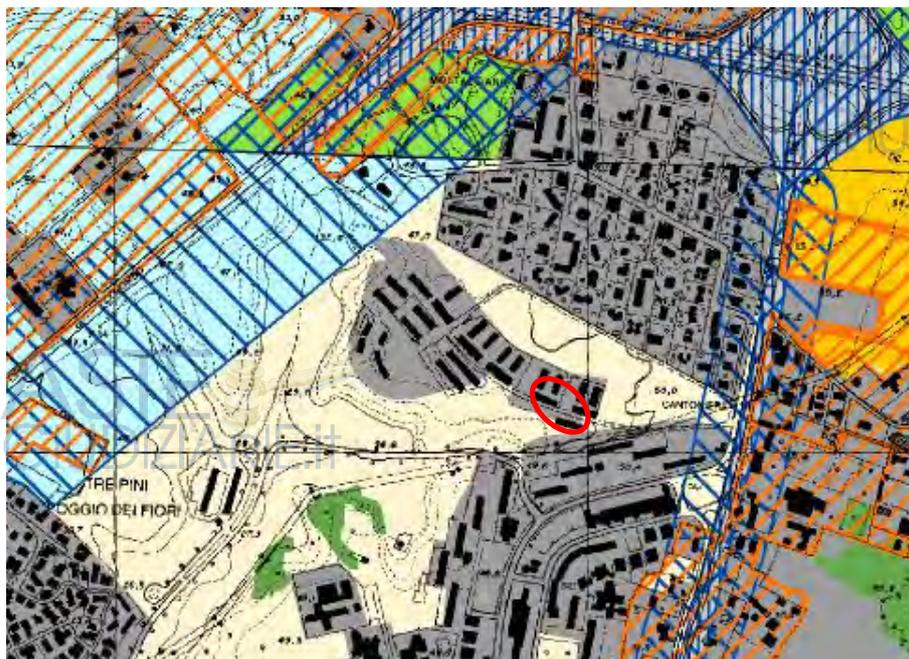
RETE ECOLOGICA: Nessuna prescrizione
CARTA QUALITA': Nessuna prescrizione



PRG Vigente tav. 25

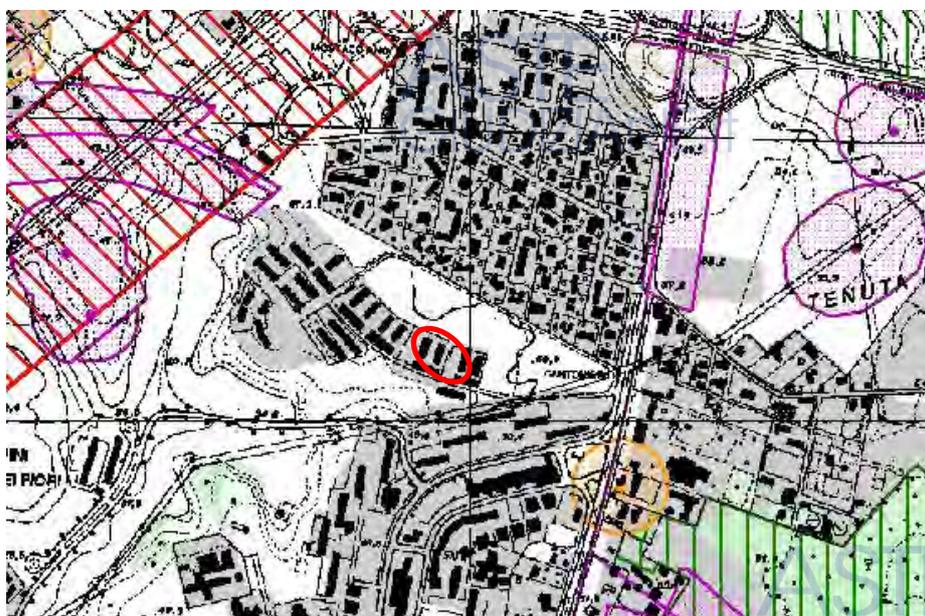
Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge l'immobile nel Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani





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 particolare, malgrado le Sezioni Unite abbiano definito il vincolo del prezzo come un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti. L'eventuale aggiudicatario, però dovrà farsi carico di tutti gli oneri inerenti l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per poter rivendere in futuro il bene a prezzo di libero mercato. Detti oneri saranno determinati dal Comune di Roma, quando verrà formalmente richiesta la rimozione del vincolo di affrancazione dal legittimo proprietario.

A seguito di quanto sopra esposto, si fissano in primis, i criteri operativi per la determinazione del diritto di superficie.

Il valore del diritto di superficie è disciplinato dall' Art. 952 - 956 del c.c. ed è " *un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo.* "

La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Nel caso specifico, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune di Roma diventerà proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dagli assegnatari superficiali, a loro completa cura e spese. Pertanto nella vendita della proprietà dell'immobile gravato da diritto di superficie, il Comune, proprietario dell'area, dovrà ottenere un corrispettivo dato dal valore dell'area oltre che da quella della quota parte del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di costituzione di diritto di superficie. La Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, all'art. 31 (commi da 45 a 50), prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree ricadenti nei piani di zona 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'**art. 35 legge 865/71**. Roma Capitale stabilisce di cedere in proprietà le aree finora concesse in "diritto di superficie", su cui sono stati edificati gli immobili, residenziali e non, ricadenti nei Piani di Zona individuati con Delibera di Assemblea Capitolina. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" costituisce per gli assegnatari dei singoli alloggi o immobili non residenziali un notevole vantaggio, in quanto il valore economico dell'abitazione si stabilizza sui valori dei correnti prezzi di mercato. Infatti, il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, sin dal primo acquisto, in quanto stabilito dal



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 superficario occorre individuare il valore di mercato del fabbricato.

Per il calcolo di detto valore realizzato dal superficario 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 Vds è:

$$Vds = R \cdot (q^n - 1) / r q^n$$

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:

canone unitario= €/mq mese 2,50

canone mensile= € 2,50*13,5mq = € 33,75

canone annuo = € 33,75*12 mesi= € 405,00

dati diritto di superficie

saggio di interesse 0,01%

tempo residuo durata convenzione 79 anni

diritto di superficie $Vds = R * (q^n - 1) / r q^n$

Calcolo R= € 405,00

N= 79 anni

Saggio 0,01%

$Vds = 405,00 * (q^n - 1) / r q^n = € 2.240,00$

VALORE LOTTO n. 1 sub 96:

stima analitica = € 2.240,00

VALORE LOTTO n. 2 sub 97:

stima analitica = € 2.240,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



