

INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....3

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

RISPOSTA AL QUESITO N. 25

RISPOSTA AL QUESITO N. 312

RISPOSTA AL QUESITO N. 413

RISPOSTA AL QUESITO N. 515

RISPOSTA AL QUESITO N. 616

RISPOSTA AL QUESITO N. 717

RISPOSTA AL QUESITO N. 818

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 1018

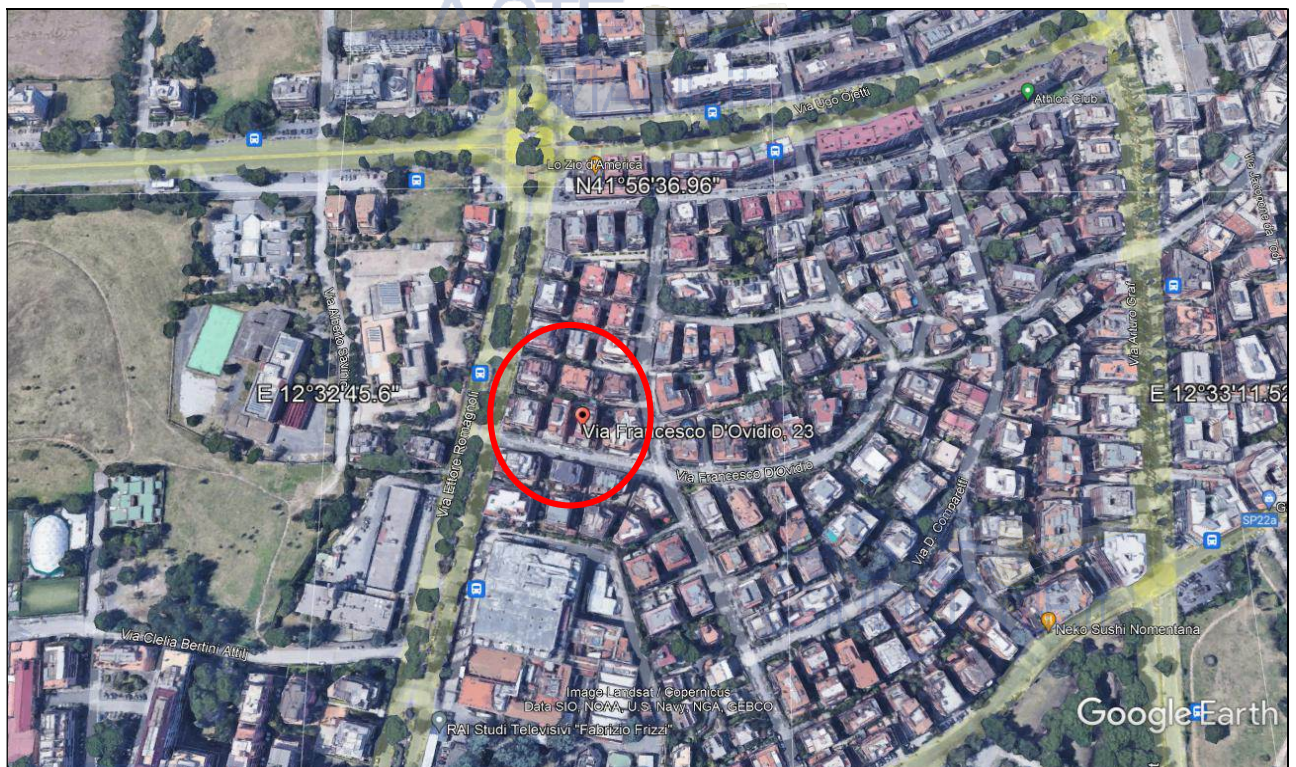
RISPOSTA AL QUESITO N. 1119

RISPOSTA AL QUESITO N. 1219

RISPOSTA AL QUESITO N. 1324

RISPOSTA AL QUESITO N. 1425

CONCLUSIONI.....26



Ortofoto con individuazione del fabbricato

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 10/01/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 24/01/2020 ai nn. 7627/5679 a favore di XX.XXX XXXXXX XXX contro la sig.ra XXX XXXX, a firma dell'avv. XXXX XXX XXXX, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. XXXX XXXX XXXX, sono "immobili con relativi accessori, pertinenze, dipendenze, frutti e ragioni....":

- 1) *Diritti indivisi pari a 1/3 della piena proprietà della unità immobiliare locale uso negozio sita in via Francesco d'Ovidio n. 25, piano T, censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al fgl 273, p.lla 90 sub 501, cat. C/1, consistenza 70 mq, ...;*
- 2) *Diritti indivisi pari ad 1/3 della piena proprietà della unità immobiliare abitazione con cantina sita in Roma Via Luigi Capuana n. 163, piano 1- S1 interno 5, censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al fgl 273 p.lla 223 sub 5, cat. A/2, vani 7,5, ...;*
- 3) *Diritti indivisi pari ad 1/3 della piena proprietà dell'unità immobiliare posto auto sita in Roma, Via Luigi Capuana n. 163, piano S1, censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al fgl 273 p.lla 960 sub 1, cat. C/6, consistenza 33 mq, ...;"*

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo alla società debitrice, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i suddetti beni come lotti di vendita separati, descritti in distinte relazioni di stima;

che i beni siti in Roma in Via Luigi Capuana n. 163 di cui al fgl 273 p.lla 223 sub 506 e 507 (ex sub 5) e p.lla 960 sub 1 verrà descritto nella relazione di stima del **Lotto n. 1** che si tratterà con separata perizia, pertanto:

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di 1/3** della sig.ra XXX XXXX, relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Roma, alla Via Francesco D'Ovidio n. 23-25, distinti in C.F. al foglio 273 p.lla 90 sub 501 cat. C/1, piano T.

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), nonché il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia ed Ufficio Archivio del Comune di Roma, che la sottoscritta ha effettuato, insieme agli accessi in loco, nei giorni 09/11/2021 e 03/03/2022, congiuntamente al custode giudiziario avv. Alessia Giordano, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato del bene pignorato nonché la definizione dei confini.

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. 156/2020 la scrivente arch. Michela Carozza, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra XXXX XXXXX del bene sito in Roma alla Via Francesco D'Ovidio n.23/25 e precisamente:

- **Locale commerciale** al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273 p.la 90 sub 501 cat. C/1 piano T.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il cespite, fa parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Roma alla Via Francesco D'Ovidio n. 23 e n. 25 ed inserito nel Quartiere Monte Sacro Alto.

Monte Sacro Alto, comunemente noto come Talenti, è il ventottesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXVIII.

Il toponimo indica anche la zona urbanistica 4C del Municipio Roma III di Roma Capitale. Prende il nome dall'omonimo monte.

Si trova nell'area nord-nord-est della città.

Il quartiere confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone, a sud con i quartieri Q. XXIX Ponte Mammolo e Q. XXI Pietralata, a ovest con il quartiere Q. XVI Monte Sacro.

Considerato la naturale estensione del quartiere di Monte Sacro, è più comunemente denominato Talenti, dal cognome della famiglia proprietaria della tenuta su cui è sorta la zona abitata. La sua piazza principale è dedicata a Pier Carlo Talenti, scomparso prematuramente nel 1925 per un incidente automobilistico, e fratello di Achille Talenti, ultimo discendente della famiglia.

La zona è delimitata ai quattro lati da altrettanti assi viari: via Nomentana, via della Bufalotta, via di Settebagni/via di Casal Boccone e quello, mai completato, per salvaguardare il verde, tra via Jacopo Sannazzaro e via della Cecchina.

Negli anni cinquanta, quando la tenuta era essenzialmente animata da pastori con le loro greggi al pascolo. L'azienda agricola della famiglia Talenti si è fusa con l'impresa edile di proprietà dell'Ing. Giuseppe Tudini, dando vita alla nuova "Impresa Tudini & Talenti".

Nei primi anni sessanta l'attività ha ottenuto l'autorizzazione da parte del comune di Roma di poter edificare sui terreni dei Talenti: l'area è stata convertita in un quartiere abitato caratterizzato prevalentemente da palazzi e condomini residenziali di altezza contenuta (4-5 piani di media) rivestiti in cortina e dotati di giardini ai piani terra, destinati alla borghesia medio-alta, quasi a fare da contraltare al "vecchio" Monte Sacro, tradizionalmente popolare.

Le strade sono tutte dedicate a letterati di vario genere vissuti tra l'Ottocento e la prima metà del Novecento.

Fino al 1965, il quartiere era servito da una compagnia privata di trasporto pubblico chiamata

Il quartiere è dotato di spazi verdi, residuali dell'Agro romano, tra cui il Parco Talenti, il parco delle Mimose e il parco della Cecchina.

Altre aree di interesse sono via Ugo Ojetti, strada principale del quartiere, con la sua alta concentrazione di attività commerciali; e l'adiacente Largo Pugliese, punto nodale del trasporto pubblico locale.

Nonostante la presenza degli ex studi cinematografici della Dear (in precedenza Incom), attualmente utilizzati come studi televisivi della Rai che vi registra numerosi show, tra cui il celebre "Domenica in", il quartiere è privo di strutture quali teatri e cinema.

Il nuovo piano regolatore generale comunale di Roma prevede il passaggio della futura linea D nel quartiere con le fermate Talenti, Pugliese ed Ojetti. La linea collegherà il quartiere con la città storica ed i quartieri Monte Sacro, Salario ed a sud con Trastevere, San Paolo, Marconi, Magliana ed EUR.



Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth



Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

È raggiungibile attraverso la Metro B- Direzione Rebibbia/Jonio e dai bus 60, 63, 69.

L'immobile è inserito in una zona residenziale popolata e di numerose attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico.

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su sei livelli fuori terra, adibiti ad uso abitativo e commerciale ed un piano copertura adibito a terrazzo. I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune con ascensore.

Trattasi di edificio risalente alla fine degli anni 1950 di normale pregio costruttivo in sufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente ed allaccio in fogna comunale.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto N.2: Piena Proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra XXX XXXX (esecutata), del locale commerciale sito in Roma alla Via Francesco D'Ovidio n. 23/25.

Il locale commerciale è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 273 p.lla 90 sub 501 cat C/1, Zona Cens.6, classe 3, consistenza 70 mq, rendita € 788,11, piano T e confina con via Francesco D'Ovidio, con Proprietà XXXX XXX e/o aventi causa (fgl 273 p.lla 90 sub X) e con rampa di discesa al piano seminterrato del fabbricato adiacente identificato al fgl 273 p.lla XXXX vari sub.

L'accesso al locale commerciale è diretto da Via Francesco D'Ovidio, dai civici 23 e 25, attraverso due passaggi pedonali delimitati da porte in alluminio e serrande avvolgibili.

Il locale commerciale è adibito all'attività di pasticceria.

Il locale commerciale al civico 25 dà accesso al punto vendita della pasticceria, che giunge al locale 2 adibito a laboratorio e raggiungibile anche dal civico 23. Dal laboratorio si accede al deposito e al disimpegno-spogliatoio, di accesso al cortile esterno e al bagno.

Gli infissi sono in alluminio con vetro di colore grigio. La pavimentazione del locale destinato al punto vendita è in piastrelle di ceramica decorato. La pavimentazione del laboratorio, del deposito e del cortile esterno è in piastrelle di ceramica di forma rettangolare e colore rosso. La pavimentazione del bagno e del disimpegno/spogliatoio è in piastrelle di ceramica di colore blu. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica di colore bianco con decorazione di colore blu. Sono presenti gli impianti di illuminazione e di aereazione a soffitto. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e allaccio in fogna comunale. La produzione di acqua calda avviene attraverso la caldaia posta nel disimpegno/spogliatoio. E' presente un condizionatore inverter nel locale punto vendita. Il tutto in sufficiente stato di conservazione.



Figura n.3: Locale punto vendita



Figura n.4: Laboratorio



Figura n.5: Laboratorio



Figura n.6: Deposito



Figura n. 7: Cortile esterno

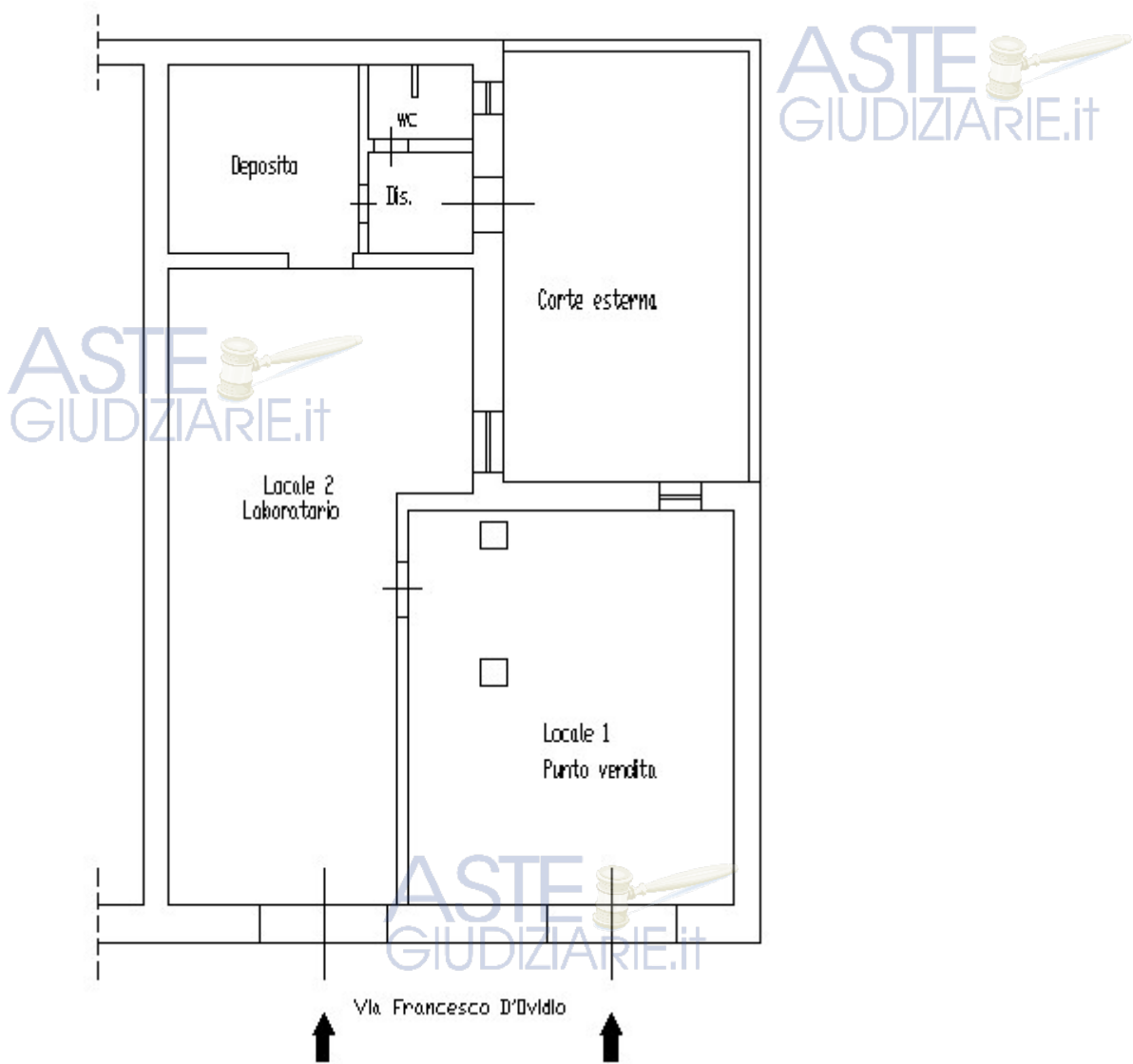


Figura n.8: Planimetria del locale commerciale oggetto di pignoramento

Il locale commerciale ha una superficie netta complessiva di 120,20 mq, di cui mq 92,25 sono di superficie residenziale e mq 27,95 di superficie non residenziale (corte esterna).

Il Lotto N.2 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 99,06** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:



DESTINAZIONE LOTTO 2	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
LOCALE 1	34,92	1,00	38,41	SUD				
LOCALE 2	42,94	1,00	47,23	SUD				
DEPOSITO	9,54	1,00	10,49	INTERNA				
DIS.	2,82	1,00	3,10	N-E				
BAGNO 2	2,03	1,00	2,23	N-E				
CORTE ESTERNA	27,95	0,10	2,80	N-E				
TOTALI (MQ.)	120,20		104,27		0,95	1,00	99,06	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							99,06	

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 99,06 e per il criterio analitico la superficie netta con il ragguglio del cortile esterno al 10% per un totale di mq. 95,05.



RISPOSTA AL QUESITO N. 3

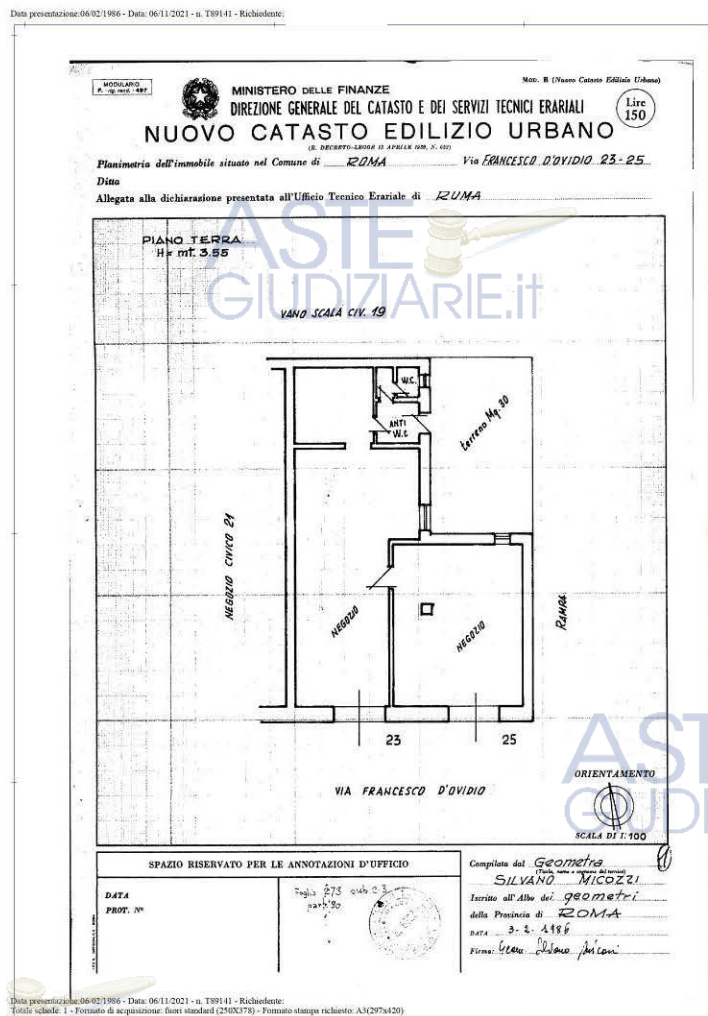
Lotto 2:

- Fgl 273 p.lla 90 sub 501 cat C/1, Zona Cens.6, classe 3, consistenza 70 mq, rendita € 788,11, piano T.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento con annessa cantina, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 90 sub 1, da sub 4 a sub 16, sub 501. (vedi elenco immobili allegato).

Si sottolinea che il sub 501 della p.lla 90 ha avuto origine dai sub 2 e 3 a seguito di FUSIONE del 06/02/1986 in atti dal 22/05/1999 Registrazione: (n. 2224.1/1986).

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale commerciale, infatti nel bagno non vi è la porta e l'antibagno è diventato una doccia.



Planimetria catastale del sub 501 p.lla 90 e presentata il 06/02/1986

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO 2 piena ed intera proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra XXXX XXXXX (esecutata), del locale commerciale sito in Roma alla Via Francesco D'Ovidio n. 23/25, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Il locale commerciale è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fgl 273 p.lla 90 sub 501 cat C/1, Zona Cens.6, classe 3, consistenza 70 mq, rendita € 788,11, piano T e confina con via Francesco D'Ovidio, con Proprietà XXXX XXX e/o aventi causa (fgl 273 p.lla 90 sub X) e con rampa di discesa al piano seminterrato del fabbricato adiacente identificato al fgl 273 p.lla XXX vari sub.

L'accesso al locale commerciale è diretto da Via Francesco D'Ovidio, dai civici 23 e 25. attraverso due passaggi pedonali delimitati porte in alluminio e serrande avvolgibili.

Il locale commerciale è adibito all'attività di pasticceria.

Il locale commerciale al civico 25 dà accesso al punto vendita della pasticceria, che giunge al locale 2 adibito a laboratorio e raggiungibile anche dal civico 23. Dal laboratorio si accede al deposito e al disimpegno-spogliatoio, di accesso al cortile esterno e al bagno.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 09/11/2021, era occupato dalla sig.ra XXXX XXXX (esecutata), in qualità di titolare dell'attività di pasticceria.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della seguente relazione, è stato edificato a seguito di progetto n. 30675 del 12/05/1956. La scrivente, in data 23/06/2022, tramite il portale Sipre, chiedeva copia del suddetto progetto, ma ad oggi non ha avuto alcun riscontro.

Successivamente il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato di abitabilità n.638 del 20/05/1958, a seguito di richiesta prot. n. 16045 del 19558, il quale riporta che "... *il villino e accessori, è stato autorizzato con progetto n. 30675 del 12/05/1956 ed è stata dichiarato abitabile ...*" (cfr allegato).

Si sottolinea che il negozio identificato al sub 501 della p.lla 90 ha avuto origine dai sub 2 e 3 a seguito di FUSIONE del 06/02/1986 in atti dal 22/05/1999 Registrazione: (n. 2224.1/1986), ma,

attraverso le ricerche effettuate dalla scrivente, si può attestare che, verosimilmente, non è stato presentato alcun titolo edilizio per tale fusione catastale.

Infatti la scrivente, in data 20/01/2022 chiedeva all'ufficio condono del Comune di Roma
“... il numero di pratica di condono relativa al locale commerciale sito in Via Francesco D'ovidio nn.23-25 ed identificato al C.F. fgl 273 p.lla 90 sub 501...”, ma in data 14/02/2020 l'ufficio condono rispondeva che “... NON risultano presenti istanze di condono ...”.

Nello stesso giorno la scrivente inviava al Municipio III la richiesta di “...eventuali titoli urbanistici (Licenze, Concessioni, Permessi, Scia, Cila...etc) in merito al fabbricato di cui fa parte il locale commerciale sito in via Francesco D'Ovidio nn.23/25, Roma...”.

In data 31/01/2022 il Municipio III con n. prot. 10800 rispondeva che “... in esito alla richiesta di accesso agli atti (rep. 714 prot. CD 7883/2022) si comunica che da verifiche effettuate presso l'archivio informatizzato dell'Ufficio Ispettorato Edilizio, dal protocollo piattaforma WEB e con i dati forniti la ricerca ha dato esito negativo...”.

Pertanto il locale commerciale si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione presso il Municipio III del Comune di Roma, di una C.I.L.A. in sanatoria per la corretta rappresentazione grafica (a seguito della fusione dei due subalterni) e distribuzione interna (lieve difformità: nel bagno non vi è la porta e l'antibagno è diventato una doccia), sostenendo un costo di circa € 4.000,00 comprensivo delle spese del professionista e della sanzione prevista dal Comune di Roma, posti in decurtazione del valore di stima finale. Infine a seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale commerciale, infatti nel bagno non vi è la porta e l'antibagno è diventato una doccia, pertanto sarà necessaria la Variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione interna e corretta rappresentazione grafica del locale commerciale, con un onere previsto di circa € 1.000,00, comprensivo di ogni onere e spesa, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima.

LOTTO N.2 (quota indivisa di 1/3 della proprietà) = € 94.500,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

Con atto di compravendita per notar XXXXX del 22/12/1980 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 15/1/1981 al n. 2833 (*cf. allegato*) i sigg. XXX XXXX e XX XXXX XXXX, coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano dalla società XXXXX XXXXX XXX "... porzioni del fabbricato denominato Palazzina B, sito in Roma, con ingresso condominiale da Via Francesco D'Ovidio n. 19 e precisamente:

- Locale ad uso negozio, avente accesso da Via Francesco D'Ovidio n.23, con retrostante gabinetto ed attigua piccola zona di terreno (di circa trenta mq) ... distinto nel NCEU fgl 273 p.lla 90 sub 2 piano T, cat. C/1...;
- Altro piccolo locale ad uso negozio, limitrofo al precedente, avente accesso da Via D'Ovidio n.25 con annesso negozio... distinto nel NCEU fgl 273 p.lla 90 sub 3 piano T, cat.C/1...

Art.3: Quanto in oggetto viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti, parti comuni del fabbricato, pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e condizione in cui esso si trova e così come dalla società venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per acquisto fattone in maggior consistenza, con atto 30/6/1961 n. 9513 del Notaio XXXXXX di Roma da XXXX XXXX, al quale era pervenuto per divisione di cui all'atto 25/2/1961 rep. N. 80519 del Notaio XXXX di Roma. La vendita viene inoltre fatta e rispettivamente accettata con tutti i diritti, gli obblighi derivanti agli atti del suddetto notaio Gamberale con verbale 17/5/1958, trascritto il 22/5/1958 al n. 21331 di form.

Art.4: la società venditrice garantisce la libertà delle porzioni in oggetto da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, da diritti di terzi, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario essere tenuta a rispondere per l'evizione e per gli eventuali danni, a norma di legge...". (cf. allegato)

Con denuncia di successione trascritta il _____ al n. formalità _____ e presentata in morte del sig. XXX XXXX deceduto in data _____ in favore dei figli XXXX XXXX, XXXXX XXXX e XXXX XXXXX in ragione di 1/3 ciascuno, (la sig.ra XX XXX XXXX (coniuge del sig. XXXXX XXXXX) rinunciava all'eredità del marito), dei diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà della porzione immobiliare sita in Roma ed identificata al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 90 sub 501.

Con denuncia di successione trascritta il al n. formalità e presentata in morte della sig.ra XX XXXX XXX deceduta in data in favore dei figli XXXX XXX, XXXX XXXX e XXXXX XXXXX in ragione di 1/3 ciascuno dei diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma ed identificate al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 90 sub 501.

Con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXXX del 12/05/2016 n. formalità 36273 i sigg. XXX XXXXX, XXXX XXXX e XXX XXXXX in ragione di 1/3 ciascuno accettavano l'eredità del padre XXX XXXX.

Con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXXX del 11/04/2018 n. formalità 29561 i sigg. XXXX XXX, XXX XXX e XXXX XXXX in ragione di 1/3 ciascuno accettavano l'eredità della madre XX XXXX XXXX.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della seguente relazione, è stato edificato a seguito di progetto n. 30675 del 12/05/1956. La scrivente, in data 23/06/2022, tramite il portale Sipre, chiedeva copia del suddetto progetto, ma ad oggi non ha avuto alcun riscontro.

Successivamente il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato di abitabilità n.638 del 20/05/1958, a seguito di richiesta prot. n. 16045 del 19558, il quale riporta che "... il villino e accessori, è stato autorizzato con progetto n. 30675 del 12/05/1956 ed è stata dichiarato abitabile ..." (cfr allegato).

Si sottolinea che il negozio identificato al sub 501 della p.lla 90 ha avuto origine dai sub 2 e 3 a seguito di FUSIONE del 06/02/1986 in atti dal 22/05/1999 Registrazione: (n. 2224.1/1986), ma, attraverso le ricerche effettuate dalla scrivente, si può attestare che, verosimilmente, non è stato presentato alcun titolo edilizio per tale fusione catastale.

Infatti la scrivente, in data 20/01/2022 chiedeva all'ufficio condono del Comune di Roma

“... il numero di pratica di condono relativa al locale commerciale sito in Via Francesco D'ovidio nn.23-25 ed identificato al C.F. fgl 273 p.lla 90 sub 501...”, ma in data 14/02/2020 l'ufficio condono rispondeva che “... *NON risultano presenti istanze di condono* ...”.

Nello stesso giorno la scrivente inviava al Municipio III la richiesta di “...*eventuali titoli urbanistici (Licenze, Concessioni, Permessi, Scia, Cila...etc) in merito al fabbricato di cui fa parte il locale commerciale sito in via Francesco D'Ovidio nn.23/25, Roma...*”.

In data 31/01/2022 il Municipio III con n. prot. 10800 rispondeva che “... *in esito alla richiesta di accesso agli atti (rep. 714 prot. CD 7883/2022) si comunica che da verifiche effettuate presso l'archivio informatizzato dell'Ufficio Ispettorato Edilizio, dal protocollo piattaforma WEB e con i dati forniti la ricerca ha dato esito negativo...*”.

Pertanto il locale commerciale si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione presso il Municipio III del Comune di Roma, di una C.I.L.A. in sanatoria per la corretta rappresentazione grafica (a seguito della fusione dei due subalterni) e distribuzione interna (lieve difformità: nel bagno non vi è la porta e l'antibagno è diventato una doccia), sostenendo un costo di circa € 4.000,00 comprensivo delle spese del professionista e della sanzione prevista dal Comune di Roma, posti in decurtazione del valore di stima finale. Infine a seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale commerciale, infatti nel bagno non vi è la porta e l'antibagno è diventato una doccia, pertanto sarà necessaria la Variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione interna e corretta rappresentazione grafica del locale commerciale, con un onere previsto di circa € 1.000,00, comprensivo di ogni onere e spesa, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile, alla data del sopralluogo del 09/11/2021, era occupato dalla sig.ra XXXXX XXXXXX (esecutata), in qualità di titolare dell'attività di pasticceria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento.

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo all' immobile (fgl 273 p.lla 90 sub 501) e in capo alla sig.ra XXXX XXXX (esecutata), datate 27/06/2022 e 12/02/2022, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Trascrizione del 24/01/2020 – Gen. 7627 Part. 5679

Pignoramento immobiliare del 10/01/2020, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 951 a favore della XXX.XX XXXX XXXX con sede in Roma e contro la sig.ra XXX XXXX e gravante sulla quota di 1/3 della piena proprietà del bene immobile sito in Roma alla via Francesco D'Ovidio n. 25 ed identificato al Catasto Fabbricati al fgl 273 p.lla 90 sub 501.

Si sottolinea che il pignoramento immobiliare ricade anche sui beni immobili siti in Roma alla via Luigi Capuana n. 163, identificati al C.F. al foglio 273 particella 223 sub 5 cat. A/2 e p.lla 960 sub 1 cat. C/6, ed oggetto di stima del Lotto 1.

Si precisa che la certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo riporta l'Iscrizione di ipoteca legale trascritta il 04/02/2013 ai nn. 1470/11992, in virtù di titolo del 25/01/2013 rep. n. 849/9713 a favore di XXXXX XXX XXX e contro la sig.ra XX XXXX XXXX (madre dell'esecutata), gravante sui diritti indivisi pari alla metà della piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma alla via Luigi Capuana n. 163 ed identificate al fgl 273 p.lla 223 sub 5 e p.lla 960 sub 1 e piena proprietà della porzione immobiliare sita in Roma alla via Francesco D'Ovidio n. 25 ed identificata al fgl 273 p.lla 90 sub 501, sulla quale è stata eseguita Cancellazione totale con annotazione n. 971 del 20/01/2021.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come riportato nella mail del 21/02/2022 a firma dell'Amministratrice XXXX XXXXXX per il locale commerciale sono state previste, per l'anno 2022, n. 6 quote annuali di € 203,00.

Dall'estratto conto datato 28/06/2022 si evince che vi è una morosità pari ad € 2.292,49, di cui € 2.112,94 spese straordinarie.

Al locale commerciale sono stati assegnati 67,00/1000 millesimi di proprietà, così come riportato nel Regolamento condominiale allegato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

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.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Q28 MONTE SACRO ALTRO-BUFALOTTA TALENTI di Roma*, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, 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:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;

- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona e con riferimento anche alle pertinenze dell'appartamento, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq. 2.600,00;
- redditi annui €/mq. 160,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 2.600,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 160,00.



LOTTO N.2:



 Criterio di valutazione sintetico/comparativo 						
Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.				99,06
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.	€			2.600,00
Tot. mq.	99,06	x	€/mq.	€	2.600,00	€ 257.556,00 (A)
 Criterio di valutazione analitico 						
Totale superficie netta	(tab.)	mq.			95,05	
Reddito annuo presunto			€	160,00	95,05	€ 15.208,00
Saggio di capitalizzazione applicato = 4%						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =			€	15.208,00	0,04	€ 380.200,00
						€ 380.200,00 (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:						
	(A) + (B) / 2 =					€ 318.878,00
<i>A detrarre oneri per Cila in Sanatoria e Variazione Docfa a carico dell'acquirente</i>						
						€ 5.000,00
						€ 313.878,00



VALORE DI STIMA DEL NEGOZIO (arrotondato) = € 314.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene pignorato è di proprietà della quota di 1/3 della sig.ra XXXXX XXXX (esecutata), della quota di 1/3 del sig. XXXX XXXX e della quota di 1/3 del sig. XXX XXXX, per averlo acquisito con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXX del 12/05/2016 n. formalità 36273 e con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario per notar XXXXXX del 11/04/2018.

Vista la consistenza e la tipologia dell' immobile da dividere, la scrivente ha studiato con la massima attenzione gli immobili de quibus, valutandoli sia sotto l'aspetto tecnico -funzionale che economico, pervenendo alla conclusione che lo stesso NON è comodamente divisibile, vale a dire che non si possono generare tre quote indipendenti dal punto di vista economico e funzionale, di pari valore e/o con un conguaglio minimo. Alla luce di quanto detto, pertanto, i beni di cui trattasi si possono dichiarare non comodamente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente piccoli.

Poiché l'atto di pignoramento è trascritto per la quota di 1/3 della sig.ra XXX XXXX (esecutata), si stima la quota di 1/3 del valore del lotto, pertanto:

$$\text{Quota pari ad } 1/3 = \text{Valore pieno dell'immobile}/8 = \text{valore della quota indivisa di } 1/3$$
$$€ 314.000,00 / 3 = € 105.000,00$$

In considerazione del fatto che la quota di 1/3 ha intrinsecamente un valore inferiore rispetto al 33,33 % del valore dell'intero, si ritiene opportuno di dover applicare un'ulteriore decurtazione del 10% sul valore stimato:

$$€ 105.000,00 \times 0,90 = € 94.500,00$$

LOTTO n.2 (quota indivisa di 1/3 della proprietà) = € 94.500,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

La sig.ra XXX XXXXX ha ereditato la quota di 1/3 dell'intera proprietà dei beni immobili oggetto di stima con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del

1. formalità: del padre XXXX XXXX e con trascrizione di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del n. formalità della madre XX XXXX XXXX.



CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (visure catastali, planimetrie catastali, elenco immobili, estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie;
- atto di compravendita;
- atto urbanistica;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

Data 07/10/2022