

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

Appartamento sito in Roma in Via Castelbelforte 14 - int. 4

NCEU Foglio 60 – Part.IIa 2146 – Sub 4

Garage sito in Roma in Via Castelbelforte 14 A

NCEU Foglio 60 – Part.IIa 2146 – Sub 9

Garage sito in Roma in Via Castelbelforte 14 A

NCEU Foglio 60 – Part.IIa 2146 – Sub 10

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	10
Precisazioni	10
Stato Conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	11

Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	11
Stato di Occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	12
Provenienze ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	14
Normativa Urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	15
Vincoli e oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA castelbelforte n. 14.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A.....	20
Elenco Allegati.....	23

In data 03.05.2024 la sottoscritta Arch. Ambra Marina Cicognani, con studio in Viale delle Accademie n. 47, c.a.p. 00147 Roma, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06.97842581 – Cell. *****, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06.05.2024 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE n. 14 int.4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE n. 14A
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE n. 14A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA CASTELBELFORTE N. 14 INT. 4
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CASTELBELFORTE N.14A
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CASTELBELFORTE N.14A

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in Roma in Via Castelbelforte, una strada situata nel quadrante nord della Capitale, più precisamente in prossimità di Via di Valle Muricana, nella zona denominata Pietra Pertusa, ricadente nella competenza del Municipio XV (ex Municipio Roma XX). L'area è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali; è servita dalla rete di trasporto pubblico.

I beni sono parte di un edificio a schiera costituito principalmente da quattro unità immobiliari ad uso abitativo; sono oggetto della presente procedura esecutiva un appartamento su tre livelli (seminterrato/terra/primo) identificato con l'int. n. 4 e due garages, di cui uno ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato e l'altro adiacente ad esso, tutti siti all'interno della stessa porzione di terreno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE n. 14 int. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE n. 14A
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA CASTELBELFORTE n. 14A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato verificato dalla scrivente che è stata depositata in cancelleria in data 28.03.2023 in base all'art. 567 - 2° comma del c.p.c, la relazione notarile del dott. Teodosio Franciulli Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativi all'immobile pignorato, alla data del pignoramento (21.03.2023).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA CASTELBELFORTE N. 14

Negli atti di provenienza del 21.05.2020 (ALL 8) e del 12.05.2011 (ALL 9) i confini sono indicati: l'appartamento sito al piano S1-T-1, distinto al NCEU al Fg 60 - Part.IIa 2146 - Sub. 4 con annesso giardino pertinenziale e portico confina "*...con appartamento int. 3, detta Via (Via Castelbelforte), particella 854 del foglio 60, salvo altri.*"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A

Negli atti di provenienza del 21.05.2020 (ALL 8) e del 12.05.2011 (ALL 9) i confini sono indicati: il garage sito al piano seminterrato distinto al NCEU al Fg 60 - Part.IIa 2146 - Sub. 9 confina "*... con locale seminterrato dell'appartamento int. 3, distacco su Via Castelbelforte, distacco su particella 854 del foglio 60, salvo altri.*"

Si precisa che rispetto all'elaborato planimetrico ed alle planimetrie catastali il Subalterno 9 confina con il locale seminterrato dell'appartamento int. 3, con il sub 4 della particella 2146 del foglio 60 (int. 4) su tre lati, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A

Negli atti di provenienza del 21.05.2020 (ALL 8) e del 12.05.2011 (ALL 9) i confini sono indicati:

Il garage sito al piano seminterrato distinto al NCEU al Fg 60 - Part.IIa 2146 - Sub. 10 confina "... con appartamento int. 4, distacco su Via Castelbelforte, distacco su particella 854 del foglio 60, salvo altri". Si precisa che rispetto all'elaborato planimetrico ed alle planimetrie catastali il Subalterno 10 confina su più lati con il sub 4 della particella 2146 del foglio 60 (int. 4), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA CASTELBELFORTE 14 INT. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,85 mq	45,60 mq	1	45,60 mq	2,80 m	Terra
Accessorio ripostiglio (cucina)	6,40 mq	8,00mq	0,6	4,80 mq	2,50 m	Terra
Locale impianti fotovoltaici (ambiente - soffitta)	12,60 mq	16,40 mq	0,15	2,46 mq	2,75 media	primo
Stenditoio scoperto (terrazzo)	9,20 mq	9,20 mq	0,30	2,76 mq		primo
Cantina e lavatoio (bagno)	23,00 mq	27,20 mq	0,25	6,80 mq	2,60 m	S1
Portico	17,20 mq	17,20 mq	0,35	6,00 mq	2,50 m	Terra
Balcone coperto posteriore	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq		primo
Balcone scoperto laterale	14,40 mq	14,40 mq	0,25	3,60 mq		Terra
Giardino posteriore	110,00 mq	110,00 mq	0,18	19,80 mq		Terra
Giardino anteriore	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq		Terra
Rampa accesso garages	96,00 mq	96,00 mq	0,15	14,40 mq		Terra/S1
Totale superficie convenzionale:				111,02 mq		
Totale superficie commerciale:				111,00 mq		

Per quanto riferito si precisa che:

- le superfici indicate corrispondono a quanto graficizzato nell'elaborato catastale
- il coefficiente di ragguaglio è stato applicato in base alla destinazione indicata in catasto (per maggiore chiarezza tra parentesi è indicata la destinazione rilevata)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage (ambiente taverna)	41,00 mq	46,00 mq	0,5	23,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Totale superficie commerciale:				23,00 mq		

Per quanto riferito si precisa che:

- la superficie indicata corrisponde a quanto graficizzato nell'elaborato catastale

- il coefficiente di ragguglio è stato applicato in base alla destinazione indicata in catasto (per maggiore chiarezza tra parentesi è indicata la destinazione rilevata)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,00 mq	35,00 mq	0,5	17,50 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Totale superficie commerciale:				17,50 mq		

Per quanto riferito si precisa che:

- la superficie indicata corrisponde a quanto graficizzato nell'elaborato catastale
- il coefficiente di ragguglio è stato applicato in base alla destinazione indicata in catasto (per maggiore chiarezza tra parentesi è indicata la destinazione rilevata)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2011 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 4, Zc. 6, Categ. A2, Cl.5, Cons. 3,5 vani, Rendita € 488,05, Piano S1-T-1
Dal 12/05/2011 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 4, Zc. 6, Categ. A2, Cl.5, Cons. 3,5 vani, Rendita € 488,05, Piano S1-T-1
Dal 12/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 4, Zc. 6, Categ. A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani, Rendita € 488,05 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 21/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 4, Zc. 6, Categ. A2, Cl.5, Cons. 3,5 vani, Superficie catastale Totale 60 mq - escluse aree scoperte 60 mq, Rendita € 488,05, Piano S1-T-1
Dal 21/05/2020 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 4, Zc. 6, Categ. A2, Cl.5, Cons. 3,5 vani, Superficie catastale Totale 60 mq - escluse aree scoperte 60 mq, Rendita € 488,05, Piano S1-T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14° (SUB9)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2011 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 9, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 41 mq, Rendita € 165,16, Piano S1
Dal 12/05/2011 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 9, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 41 mq, Rendita € 165,16, Piano S1
Dal 12/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 9, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 41 mq, Rendita € 165,16, Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 9, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 41 mq, Superficie catastale Totale 46 mq, Rendita € 165,16, Piano S1
Dal 21/05/2020 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 9, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 41 mq, Superficie catastale Totale 46 mq, Rendita € 165,16, Piano S1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2011 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 10, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 28 mq, Rendita € 112,79, Piano S1
Dal 12/05/2011 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 10, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 28 mq, Rendita € 112,79, Piano S1
Dal 12/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 10, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 28 mq, Rendita € 112,79, Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 10, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 28 mq, Superficie catastale Totale 35 mq, Rendita € 112,79, Piano S1
Dal 21/05/2020 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 2146, Sub. 10, Zc. 6, Categ. C6, Cl.12, Cons. 28 mq, Superficie catastale Totale 35 mq, Rendita € 112,79, Piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	2146	4	6	A2	5	3,5 vani	Totale: 60 mq	488,05 €	S1-T-1		

Si precisa che catastalmente è parte del BENE N. 1 anche la rampa carrabile che consente l'accesso al garage BENE N. 2 e al garage BENE N. 3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	2146	9	6	C6	12	41mq	Totale: 46 mq	165,16 €	S1		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	2146	10	6	C6	12	28 mq	Totale: 35 mq	112,79 €	S1		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Per il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato redatto dal Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 03.12.2009, Rep. 116049/46084 un atto d'obbligo trascritto a favore del Comune di Roma in data 29.12.2009 al n. 94916 di formalità, necessario per l'ottenimento dei titoli urbanistici, in cui si chiede di:

- vincolare l'area di mq 1020 al servizio della costruzione;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano sottotetto al servizio dell'edificio, a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la

superficie a portico del piano terra;

- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 179,11 a parcheggio privato ...

- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi.

Si precisa che la rampa carrabile è graficizzata solo nell'elaborato catastale del Sub 4.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Durante il sopralluogo del giorno 28.05.2024 gli immobili sono risultati nel complesso in buono stato conservativo, seppure si siano rilevate macchie sulle superfici di alcuni soffitti e pareti ed il BENE N. 3 presentasse criticità. Lo stato dei luoghi autorizzato ha subito modifiche dettagliatamente descritte nei capitoli: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI e REGOLARITA' EDILIZIA.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Gli immobili non sono costituiti in condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

L'oggetto della presente procedura sono: un immobile ad uso residenziale e due garages, tutti ubicati nella porzione di testa dello stesso fabbricato.

BENE N° 1

L'unità residenziale, identificata con l'int. 4, è costituita da un piano terra ad uso residenziale, da un piano primo progettato per il locale tecnico e da un piano seminterrato a servizi, oltre al terreno circostante. Ad essa si accede sia dal cancello pedonale sito al civico 14 di Via Castelbelforte che dal cancello carrabile sito al civico 14 A. Si precisa che l'area pertinenziale è tutta fruibile in quanto al suo interno non sono presenti cancelli o paratie che ne limitino gli accessi. Il progetto autorizzato prevede il collegamento dei tre piani tramite una scala interna, sebbene durante il sopralluogo sono state rilevate opere che hanno reso il piano seminterrato indipendente, con accesso solamente dal garage BENE 2.

Durante il sopralluogo del giorno 28.05.2024 la scrivente ha rilevato modifiche rispetto alla planimetria catastale dell'11.03.2011; di seguito viene descritto lo stato dei luoghi rilevato.

Il piano terra è costituito da: salone/pranzo, cucina, bagno, balcone laterale (lungo il prospetto ovest), portico antistante (sud), scendendo circa un metro tramite una scala esterna una zona aperta a livello della strada, prevalentemente pavimentata, dove è presente il cancello di accesso del civico

14, balcone coperto sul lato posteriore (nord) da cui scendendo alcuni gradini si accede, sempre sul lato posteriore, ad un'area aperta pavimentata di forma trapezoidale con un gazebo in muratura.

Dal piano terra tramite una rampa di scala interna si accede al piano primo (sottotetto) che è costituito da un unico ambiente con copertura a falde inclinate e da un terrazzo scoperto.

Il piano seminterrato è costituito da un ambiente ed un bagno, entrambi con finestra, uniti al garage BENE n. 2, da cui, come riferito, hanno l'unico accesso.

I pavimenti di tutte le stanze sono di tipo ceramico di forma quadrata, montati a rombo, i bagni e la cucina hanno il rivestimento alle pareti fino a circa 2,00 mt di altezza; gli infissi sono in legno con doppio vetro, le porte interne sono in legno, quella d'ingresso è blindata; alcune finestre sono senza serranda, ma hanno le grate antintrusione.

L'altezza interna dei locali al piano terra è di ca. mt 2,80, tranne la cucina che ha altezza 2,50; al piano primo, essendo il solaio a falde inclinate l'altezza varia da ca cm. 90 a ca cm 300; al piano seminterrato è di ca. mt 2,60.

E' presente l'impianto elettrico, idrico, del gas, citofonico, antenna TV, il riscaldamento è autonomo. L'esposizione è su tre lati: nord-ovest-sud.

Il terreno circostante è prevalentemente pavimentato, nella porzione anteriore sono presenti aiuole, in quella posteriore è presente un forno in muratura, ma essendo la quota non costante sono presenti alcuni gradini che collegano i vari livelli. Adiacente al balcone coperto ubicato sul lato posteriore vi è un gazebo in muratura, con copertura a tegole, chiuso anteriormente da un infisso metallico, al suo interno è presente una cucina in muratura.

BENE N° 2

Il piano seminterrato, sottostante il piano terra del BENE N. 1, come relazionato, è suddiviso tra il BENE N. 1 ed il garage BENE N. 2. Di fatto non si tratta di un garage, ma di un ampio ambiente/taverna collegato con i locali siti al piano seminterrato del BENE N. 1 precedentemente descritti, sono presenti un camino e una cucina in muratura. I pavimenti sono di tipo ceramico di forma quadrata montati a rombo, le finestre non hanno né persiane né avvolgibili, ma infissi in legno e grate in ferro. L'accesso è solo pedonale ed avviene da una porta in ferro con specchiature in vetro posizionata alla fine del marciapiede posto al lato della rampa, la stessa su cui affacciano due finestre. Sono presenti i radiatori.

BENE N° 3

Al termine della rampa è presente il garage costituito da un unico ambiente di forma regolare, con porta in ferro, in parte vetrata, pavimento di tipo ceramico e pittura alle pareti. L'estradosso del solaio di copertura del garage è una porzione dell'area aperta pavimentata posteriore all'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Come indicato nel Verbale di accesso del giorno 28.05.2024 gli immobili sono occupati da: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2008 al 12/05/2011	***** S.R.L. con sede in Roma P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oliva	01/07/2008	23803	15747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	17/07/2008	50670	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2011 al 21/05/2020	***** nato ***** il ***** c.f.: ***** Proprietà 1/2; ***** nata a ***** ***** c.f. ***** Proprietà 1/2.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andreatta	12/05/2011	28263	17218
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA11	20/05/2011	34349	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2020 al 21/03/2023	***** nato a ***** il ***** c.f. ***** Proprietà 1/2; ***** nato a ***** c.f. ***** Proprietà 1/2.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Rosario Giampietro	21/05/2020	17814	13954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	25/05/2020	33297	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il terreno su cui è stato edificato l'edificio di cui sono parte i beni in oggetto è stato acquistato con atto di compravendita a favore della **** Omissis **** contro **** Omissis **** a rogito del Notaio Antonio Oliva di Roma in data 01.07.2008 Rep. n. 23803/15747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17.07.2008 al n. 50670 di formalità.

**** Omissis **** lo aveva acquistato con atto a rogito Notaio Mauro Marè di Ladispoli in data 20.07.1983 Rep. n. 8066, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 25.07.1983 al n. 4539 di formalità.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA***
Trascritto a ROMA il 20/05/2011
Reg. gen. 56275 - Reg. part. 34349
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: *ANNOTAZIONE n. 5243 del 20.03.2023 di inefficacia parziale a margine dell'atto di compravendita a rogito Notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma in data 21.05.2020, rep. n. 17814 trascritto il 25.05.2020 al n. 33297 di formalità in forza di atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 28.10.2022, numero 49370 con il quale "in accoglimento della proposta azione revocatoria, dichiara inefficace nei confronti dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** l'atto di compravendita a rogito del Notaio Fernando Rosario Giampietro rep. 17814 racc. 13954 del 21.05.2020 tra i Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** avente ad oggetto l'appartamento sito in Roma, Via Castelbelforte n. 14, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 60 particella 2146 subalterno 4, il locale garage pertinenziale, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 60 particella 2146 subalterno 9 e il locale garage, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 60 particella 2146 subalterno 10."

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 25/05/2020
Reg. gen. 48425 - Reg. part. 33297
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritta a ROMA il 19/03/2021
Reg. gen. 34602 - Reg. part. 24026
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VEDRBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 21/03/2023
Reg. gen. 34930 - Reg. part. 24727
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Trascritta a ROMA il 20/05/2011
Reg. gen. 56276 - Reg. part. 11323
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto il 29.12.2009 al n. 94916 di formalità a favore del Comune di Roma, del Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma del 03.12.2009 rep. n. 116049 contro la **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

La particella 2146 del foglio 60 su cui è stato costruito il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade nel nuovo PRG, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12.02.2008, Tav. 5 nel Sistema insediativo: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita - piano n. 5 Sacrofanese KM 5 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 09.03.1998 (Zone O del PRG previgente)

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO: - Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione;

- Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano
- TAV B - Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

L'edificio di cui sono parte i beni in oggetto è stato costruito su un terreno di ca 1.000 mq di proprietà della **** Omissis **** su cui già insisteva un manufatto.

La **** Omissis **** dapprima ha demolito con DIA ai sensi artt. 22 e 23 DPR 380/2001 il manufatto, poi il 18.12.2008 ha presentato il progetto n. 84596 per la realizzazione di un fabbricato quadrifamiliare (ALL 11), che è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001 subordinando il rilascio della concessione ad un atto d'obbligo. Il progetto, approvato con Permesso di costruire n. 113 del 03.03.2010 (ALL 10), è stato reperito presso il Dipartimento PAU prot. n. 84596/2008.

Da corrispondenza con il Municipio XV del Comune di Roma è emerso che è stata richiesta e protocollata da **** Omissis **** la DIA per variante in corso d'opera relativa al P.d.C. 113 del 03.03.2010 prot. CU/5397/2011, ma del fascicolo è stato possibile reperire solo la comunicazione, in quanto la restante documentazione è stata dispersa ed il Municipio XV non esclude che "*... tale documentazione possa rientrare tra gli atti amministrativi deteriorati in seguito all'allagamento dell'archivio del Municipio, dovuto alla piena del Tevere dell'anno 2012 ...*" (ALL 12).

Considerando che le planimetrie catastali in atti sono quelle d'impianto, redatte in data 11.03.2011, un anno dopo il rilascio del P.d.C. n. 113, è lecito presupporre che le modifiche planimetriche graficizzate nelle suddette planimetrie catastali siano conformi alla DIA in corso d'opera, che comunque non può essere consultabile; ai fini della regolarità urbanistica vengono presi come riferimento gli elaborati planimetrici catastali (ALL 4 - 5 - 6), per cui non si hanno né sezioni, né prospetti.

Si precisa che i tre beni, di fatto, sono tra loro correlati, accessibili da Via Castelbelforte tramite due

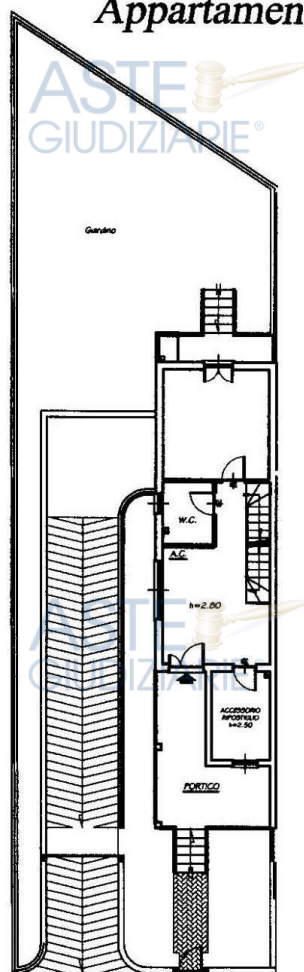
cancelli (pedonale e carrabile) tra loro connessi e che il BENE N. 2 è ubicato al di sotto del BENE n. 1 di cui condivide il piano seminterrato senza alcuna divisione; attualmente, pur avendo destinazione garage, ha solo l'accesso pedonale tramite la porta sita lungo il marciapiede laterale della rampa carrabile.

La rampa carrabile che dovrebbe consentire l'accesso ai due garage (BENE N. 2 e BENE N. 3) dovrebbe essere comune ai due beni e segnata nelle due planimetrie catastali, ma è graficizzata solo nella planimetria del BENE N. 1 che ha destinazione residenziale.

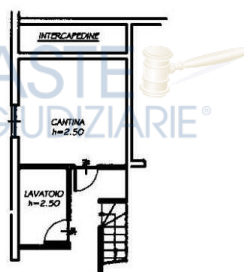
Di seguito con l'ausilio degli schemi planimetrici si riferiscono le difformità rilevate durante il sopralluogo avvenuto in data 28.05.2024 tra le planimetrie catastali dei tre immobili e lo stato dei luoghi.

BENE N. 1 (ALL 4) Dalla visura della planimetria catastale si evince che è un immobile a destinazione residenziale che si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna con le seguenti destinazioni d'uso: il piano terra (residenziale), il piano primo (locale tecnico e stenditoio scoperto); il piano seminterrato o primo sottostrada (cantina/lavatoio).

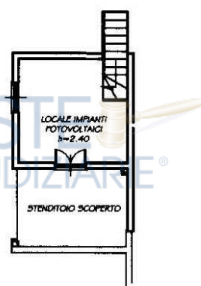
Piano Terra Appartamento int. 4



Piano Primo Sottostrada



Piano Primo



PLANIMETRIA CATASTALE (ALL 4)

Durante il sopralluogo sono stati rilevati gli schemi planimetrici graficizzati di seguito:

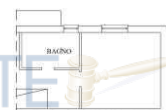
APPARTAMENTO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

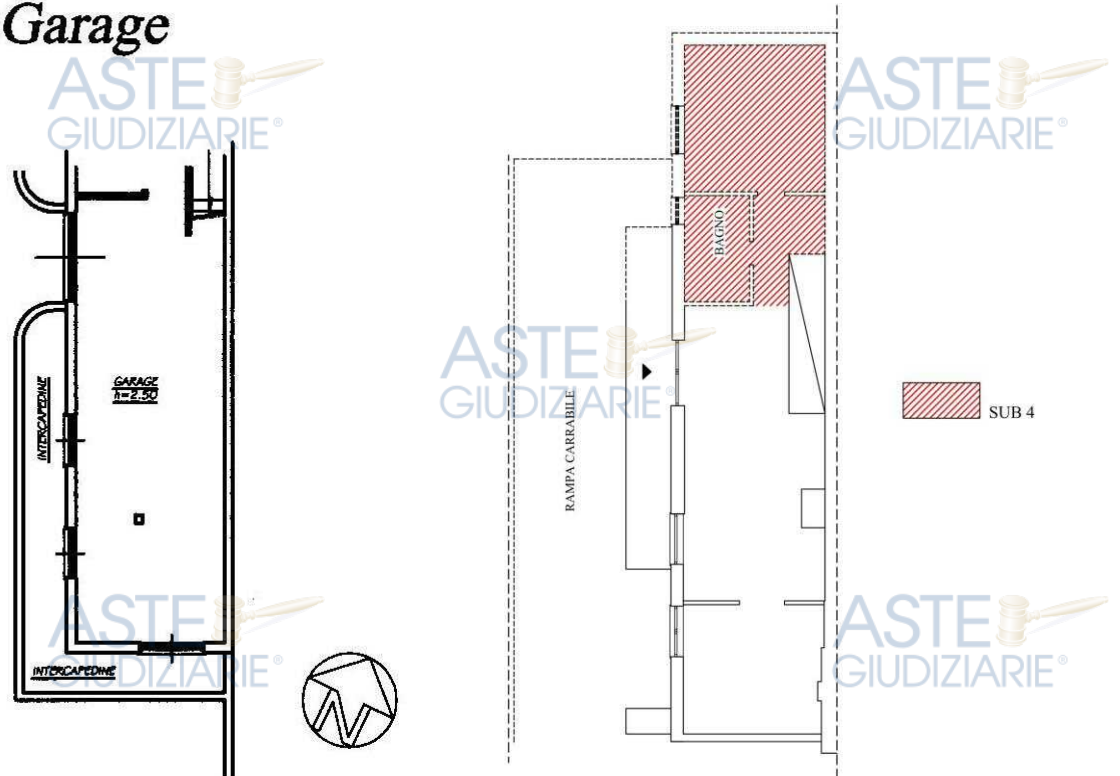


PIANO SEMINTERRATO

Dal confronto tra le planimetrie catastali e gli schemi rilevati emergono le seguenti difformità:

- la presenza nell'area aperta sia anteriore che posteriore di gradini, arredi fissi come un barbecue in muratura, muretti e aiuole;
- il posizionamento traslato di circa 3,00 mt del cancello di accesso pedonale (civico 14) e della rampa di scale che consente di accedere al portico;
- la realizzazione nell'area aperta posteriore di un gazebo in muratura con copertura a tetto con tegole, di superficie pari a circa mq 7,50, altezza interna ca mt 2,06; all'interno le pareti sono rivestite con maioliche, è presente una cucina;
- il posizionamento traslato della rampa di scale che dal balcone posteriore conduce all'area aperta trapezoidale retrostante il fabbricato;
- l'allungamento al piano terra del balcone posteriore e realizzazione di un balcone laterale, lungo tutto il prospetto ovest con probabile trasformazione della finestra del living in portafinestra;
- l'allungamento del portico;
- il cambio di destinazione d'uso al piano terra del locale da accessorio/ripostiglio a cucina con la conseguente fruibilità dal salone/pranzo;
- l'annessione al piano primo del sottotetto al locale impianti fotovoltaici;
- l'eliminazione del collegamento interno tra il piano terra ed il piano seminterrato a cui attualmente si accede solo tramite il garage BENE N. 2;
- la trasformazione al piano seminterrato del lavatoio in bagno e l'apertura di una finestra;

Piano Primo Sottostrada Locale Garage



PLANIMETRIA CATASTALE (ALL 5)

Durante l'accesso è stato rilevato lo schema planimetrico riportato a destra

GARAGE sub 9

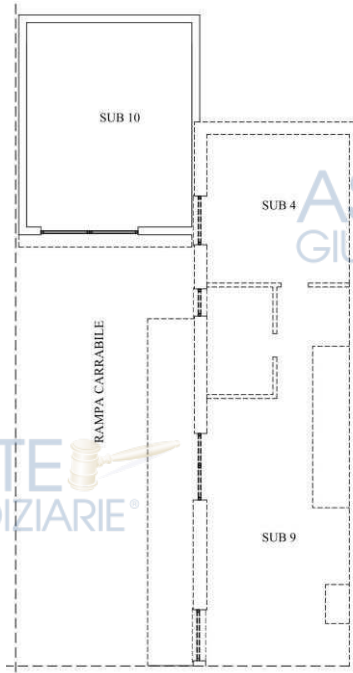
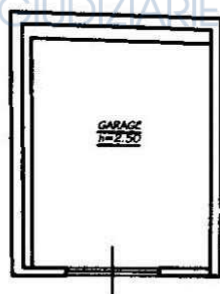
L'unità immobiliare pur essendo accatastata in categoria C6 (garage/box auto) non ha un accesso carrabile, ma solo pedonale tramite un marciapiede a cielo aperto lungo circa 12 mt. ubicato tra la rampa carrabile ed il fabbricato, in piano ed alla stessa quota del piano di calpestio interno, si precisa che sull'elaborato grafico catastale al suo posto è in parte graficizzata l'intercapedine, non è indicata la rampa.

Il garage è contiguo al piano seminterrato del sub 4 (BENE N. 1), dal quale non ha confini definiti. Durante il sopralluogo non è stato possibile rilevare la presenza di intercapedini interrato.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo schema rilevato emergono le seguenti difformità:

- la realizzazione di un tramezzo con aperture e di un camino;
- l'accorpamento al garage dell'intercapedine graficizzata sul lato sud-est con la realizzazione di una cucina in muratura comprensiva di impianti, e conseguente assenza dell'apertura (finestra) sul lato sud-est.

Piano Primo Sottostrada Locale Garage



PLANIMETRIA CATASTALE

Durante l'accesso al locale garage BENE N. 3 è risultato conforme con la planimetria catastale (ALL 6) a meno dell'ampliamento dell'apertura di accesso. Si precisa che lo schema planimetrico alla destra indica l'inserimento dell'unità immobiliare nel contesto.

Da quanto relazionato sussistono diversi tipi di difformità tra lo stato dei luoghi rilevati e le planimetrie catastali (come riferito, elaborati di riferimento ai fini della regolarità urbanistica):

- opere in edilizia libera (come barbecue in muratura, aiuole, ecc.)
- opere che la normativa ne consente la regolarizzazione (come ad esempio le finestre non conformi con quanto indicato negli elaborati grafici, ecc.) che dovranno essere legittimate tramite pratica edilizia in sanatoria
- opere effettuate spontaneamente che la normativa non ne consente la regolarizzazione o che per il rispetto della legittimità dovranno essere conformi a quanto autorizzato (come i cambi delle destinazioni d'uso) e quindi dovranno essere ripristinati luoghi (come al primo piano il muro divisorio tra il locale tecnico ed il sottotetto, il collegamento interno tra il piano seminterrato e terra del Sub 4) o rimosse le opere (come il gazebo esterno, i balconi non conformi, l'ampliamento del portico, ecc. con tutte le opere necessarie alla messa in pristino di come autorizzati, ecc.)

I costi relativi alla regolarizzazione sono orientativamente ipotizzabili nella misura del 10% del valore di stima.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Roma non è stato reperito alcun certificato di agibilità (ALL 13).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE N. 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 9)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELFORTE 14A (SUB 10)

Non essendo l'immobile costituito in condominio non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura non hanno i requisiti per essere venduti separatamente, pertanto faranno parte di in un unico lotto. I beni sono parte di uno stesso fabbricato, costituito da quattro unità immobiliari ad uso residenziale oltre a pertinenze e garages, sono ubicati in Roma in Via Castelbelforte, una strada situata nel quadrante nord della Capitale, più precisamente in prossimità di Via di Valle Muricana, nella zona denominata Pietra Pertusa.

Trattasi di tre immobili, appartamento e due garages oltre ad area pertinenziale esterna, come riferito per accedere ai garages è necessario passare per la rampa carrabile graficizzata solo nel sub 4 (bene censito in catasto in categoria A2). La scrivente per la morfologia costruttiva ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma - Via Castelbelforte n. 14

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 2146, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 205.881,69

- **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Roma - Via Castelbelforte 14A

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 2146, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 42.66017

- **Bene N° 3 - Garage** ubicato a Roma - Via Castelbelforte 14A

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 2146, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 32.458,82

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale gli immobili potranno essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, poi è stata effettuata un'indagine in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio; i risultati ottenuti dalle indagini svolte, riassunti nella tabella sottostante, sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

	UBICAZIONE	PIANO	MQ	€/MQ
APPARTAMENTO	VIA MONTE CREMASCO	T/Rialzato	60	2.722,77
APPARTAMENTO	VIA CASTELBELFORTE 57	Terra	115	2.521,73
VALORE MEDIO				2.622,25

A seguito delle sopra riferite ricerche svolte è emersa una scarsità di offerte di vendita, dovuta alla staticità del mercato immobiliare. Da quanto riferito il valore medio di mercato per immobili residenziali nella zona è pari a circa €/mq 2.622,00 (ALL 14).

Di seguito si riassumono le quotazioni indicate dai principali osservatori immobiliari per la destinazione residenziale:

- **l'Agenzia Entrate - OMI** (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 2° semestre 2023 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona suburbana VALLE MURICANA – MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA), codice di zona E162, microzona catastale n. 190, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, valori che oscillano per le Abitazioni civili tra €/mq 1.650,00 e €/mq 2.450,00 da cui **il valore medio €/mq 2.050,00**, per le Abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.850,00, Ville e Villini tra €/mq 1.500,00 e €/mq 2.200,00.

- **il Borsino Immobiliare** per la zona VALLE MURICANA – MONTE PIETRA PERTUSA VIA DI VALLE MURICANA, tipologia prevalente stabili di 2° fascia, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia ossia di appartamenti di qualità superiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 2.021,00 e €/mq 3.010,00, per Abitazioni in stabili di fascia media ossia di appartamenti di qualità nella media di zona valori compresi tra €/mq 1.765,00 e €/mq 2.622,00 da cui **il valore medio €/mq 2.194,00**, per Abitazioni in stabili di 2° fascia ossia di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 1.632,00 e €/mq 2.269,00, per Ville villini valori compresi tra €/mq 1.240,00 e €/mq 1.890,00.

Dalle considerazioni precedenti per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico ben servito dalla rete di trasporti pubblici, tranquillo, ma con la presenza nelle vicinanze di attività commerciali e servizi, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 15 anni) e per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale media, esposizione su tre lati, stato di manutenzione interno buono) si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle condizioni attuali, trattandosi di un bene di categoria catastale A2 (Abitazioni di tipo civile appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziali) sia congruo al valore medio indicato dall'OMI, dal Borsino immobiliare e dall'indagine diretta.

Per ottenere il più probabile valore di mercato al mq del bene in oggetto nelle condizioni attuali la scrivente ha proceduto mediando il valore medio rilevato dall'indagine di mercato con i valori medi degli osservatori immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare), da cui:

$$\text{€/mq } (2.622,25 + 2.050,00 + 2.194,00)/3 = \text{€/mq } 2.288,75 \text{ e } \text{€/mq } 2.289,00 \text{ in cifra tonda}$$

Quindi è stato moltiplicando il valore di €/mq 2.289,00 mq per la consistenza autorizzata dell'immobile, da cui:

$$\text{€/mq } 2.289,00 \times 111,00 = \text{€/mq } 254.079,00$$

Non avendo reperito valori relativi a box/garages per la zona si è ritenuto congruo applicare ai garages il coefficiente di ragguglio pari a 0,5 da cui:

- **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Roma - Via Castelbelforte 14A
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 2146, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

$$\text{€/mq } 2.289,00 \times \text{mq } 23,00 = \text{€/mq } 52.647,00$$

- **Bene N° 3 - Garage** ubicato a Roma - Via Castelbelforte 14A
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 2146, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

€/mq 2.289,00 x mq 17,50 = €/mq 40.057,50

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia; ai valori così ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione che sono orientativamente ipotizzabili nella misura del 10% del valore stimato, da cui:

€ (254.079,00 + 52.647,00 + 40.057,50) = € 346.783, 50
 € 346.783, 50 - 10% = € 312.105,15 e € 312.000,00 in cifra tonda

oltre alla percentuale di decurtazione pari al 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 280.800,00 ed € 281.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Castelbelforte n. 14	111,00 mq	1.854,79 €/mq	€ 205.881,69	100,00%	€ 205.881,69
Bene N° 2 - Garage Roma - Via Castelbelforte 14A	23,00 mq	1.854,79 €/mq	€ 42.660,17	100,00%	€ 42.660,17
Bene N° 3 - Garage Roma - Via Castelbelforte 14A	17,50 mq	1.854,79 €/mq	€ 32.458,82	100,00%	€ 32.458,82
Valore di stima:					€ 281.000,68
Valore di stima arrotondato:					€ 281.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/05/2024)

N° 2 - NCEU – Estratto di mappa

N° 3 - NCEU – Elaborato planimetrico

N° 4 - NCEU - Visura storica e planimetria sub 4

N° 5 - NCEU - Visura storica e planimetria sub 9

N° 6 - NCEU - Visura storica e planimetria sub 10

N° 7 - RR. II. - Ispezione ipotecaria – visura per nominativo e per immobili

N° 8 - Atto di provenienza 21/05/2020

N° 9 - Atto di compravendita 12/05/2011

N° 10 – Permesso a costruire

N° 11 – Progetto n. 84596/2008

N° 12 – Corrispondenza Municipio XV

N° 13 – Corrispondenza Roma Capitale

N° 14 – Indagine di mercato

N° 15 - Schema planimetrico rilevato sub 4

N° 16 - Schema planimetrico rilevato sub 9

N° 17 - Schema planimetrico rilevato sub 10