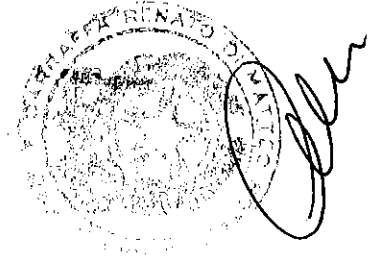




PERIZIA DI STIMA

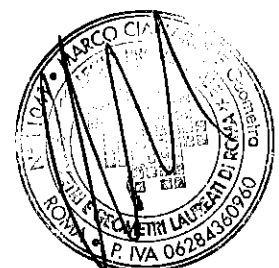
**OGGETTO: Relazione di perizia estimativa di appartamento civile abitazione sito in Roma
via Augusto Armellini n. 125.**



Il sottoscritto Geom. Marco Ciamarone, con studio in Roma via Guido D'Arezzo n.16 ed iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n.11041, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal Dott. Brancia Luigi Federico commissario Liquidatore della

(allego visura camerale e

decreto di nomina per i dati esatti); effettuava un sopralluogo in data 25 Maggio 2021 ed a seguito dell'analisi della documentazione pervenuta, rimette la seguente perizia:

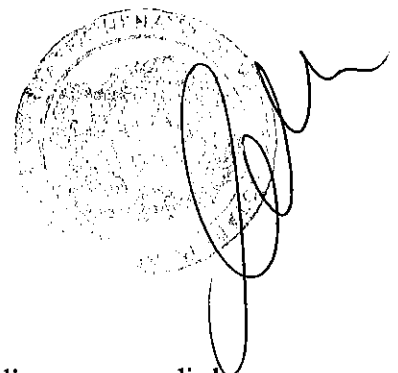


1) UBICAZIONE DEL BENE E SUE CARATTERISTICHE.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato in una zona semi-periferica a sud-ovest del Comune di Roma, tra i quartieri Portuense e Magliana, in zona densamente urbanizzata, pur se ai margini dell'area costruita e stretta tra la ferrovia della tratta Fara Sabina-Fiumicino (FL1) a ovest e il lungotevere della Magliana a est. Gli edifici della zona hanno valore commerciale medio, nonostante la relativa vicinanza con la stazione Villa Bonelli della linea FL1, a causa del relativo isolamento del quartiere, della povera offerta commerciale e di servizi e della qualità media-basso del costruito, in termini di finiture.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. al Foglio 803 - Part. 160 e confina:

- a Nord con un altro gruppo di due palazzine;
- a Est con il terrazzo condominiale di ingresso e la palazzina Est;
- a Sud con un altro gruppo di due palazzine;
- ad Ovest con via Augusto Armellini e il terrapieno della ferrovia.



L'appartamento in oggetto è inserito all'interno di una palazzina, parte di un gruppo di due e parzialmente sopraelevata rispetto al livello stradale per mezzo di una piastra contenente terrazzi, parcheggi, box e magazzini. Si accede all'atrio dei corpi scala, posto al primo piano sopra il livello stradale, attraverso una passerella sopraelevata raggiungibile da due scale, prive di rampe o ascensori, poste agli indirizzi di Via Augusto Armellini n. 125 e via della Magliana Nuova n. 160. Nella fattispecie l'immobile in oggetto è inserito nella palazzina ovest, al sesto piano (quinto catastalmente) della scala A, così come risulta dalla planimetria catastale, per accedervi bisogna fare due rampe di scale dall'ultima fermata dell'ascensore.

L'appartamento oggetto della stima è composto da ingresso, salone con angolo cottura, bagno, con un'altezza di mt. 2,10. in completo stato di abbandono.

Le rifiniture sono normali con porta d'ingresso in ferro.



2) DESCRIZIONE CONFINI TITOLARITA' DEI BENI

Tale immobile, distinto con l'interno 8, sito al piano sesto (quinto catastale), scala A, confina:

- a Sud, Est e Ovest con il terrazzo/lastrico solare di proprietà condominiale;
- a Nord con il vano scala.

Si riporta la composizione dell'intera proprietà:

- ingresso con accesso aperto su soggiorno;
- soggiorno;
- angolo cottura, parzialmente separato dal soggiorno con un muretto di 115 cm;
- bagno.

Si riportano di seguito le superfici lorde complessive dell'immobile, così come ricavate dal rilievo effettuato in situ:

- appartamento: mq 38,00;
- Superficie catastale totale: mq 38,00.

L'immobile è raggiungibile tramite ascensore, fino al piano inferiore e per mezzo di scale per l'ultimo piano. Di seguito la planimetria dell'immobile come da documento depositato al catasto di Roma. Al momento della visita dell'immobile, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra la planimetria catastale (all.4) e lo stato dei luoghi. Nella foto successiva è riportata la planimetria effettiva emersa dal rilievo. (All.5)

3) DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà dello stabile è stata ottenuta dalla Società

per mezzo di compravendita stipulata con il

con atto del Notaio Michele Bianchi datato 19 Marzo 2014 rep. n.

1070, racc. n. 746 e trascritto a Roma il 3 aprile 2014 al n. 8357 di formalità.

Precedentemente, la medesima piena proprietà era stata ottenuta dal signor Salvatore Buzzi per mezzo di atto di compravendita stipulato con persona ignota (manca il riferimento dall'atto di





successione) con rogito del Notaio Raffaele Sassano di Frascati datato 3 dicembre 1987 rep. n. 2201, racc. n. 1803, registrato a Frascati il 21 dicembre 1987 al n. 313 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 18 dicembre 1987 al n. 65588 di formalità.

Sempre facendo fede a quanto registrato nel predetto atto di compravendita, al momento del passaggio di proprietà alla

, l'immobile risultava essere stato realizzato in data ante 1967, in conformità alle norme del regolamento edilizio ed alle norme urbanistiche, e presentava illegittimità urbanistiche postume alla realizzazione, come mutamenti di destinazione d'uso, interventi edilizi o altre opere suscettibili di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 o successive leggi sul condono edilizio, sanate come descritto nei successivi paragrafi.

Lo stabile ha struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura in cortina e ricorsi in intonaco chiaro lungo i marcapiani. La copertura è caratterizzata dall'essere piana, con terrazzo praticabile, eccetto che per le aree esterne alle ringhiere di bordo, e con pavimentazione in piastrelle di ceramica rosa. I balconi, presenti dal secondo piano in su, così come alcune porzioni delle facciate, fuoriescono dal filo esterno dell'edificio per circa un metro e mezzo e sono delimitati da ringhiere. Le facciate dei piani bassi, e in particolare della piastra su strada, presentano un rivestimento in travertino bianco, sporcato da graffiti in più punti. Esternamente l'edificio risulta essere complessivamente in un mediocre stato di conservazione e le facciate non hanno ricevuto interventi complessivi di manutenzione straordinaria da almeno 10 anni. L'area circostante il fabbricato è prevalentemente asfaltata, senza marciapiedi solo sul lato di via Armellini, e con parcheggi liberi presenti lungo tutti i lati stradali.(foto 1)

L'interno dell'unità immobiliare, libera e non concessa in locazione alla data del sopralluogo, si presenta ammobiliata e complessivamente in cattivo stato di conservazione. Muri e soffitti dell'appartamento (eccetto bagno e cucina) sono interamente intonacati e tinteggiati con pittura bianca, e si presentano macchiati di umidità e anneriti in più punti soprattutto nei pressi dello split





dell'aria condizionata. Nella zona angolo cottura il soffitto e il muretto divisorio presentano danni all'intonaco e forti screpolature alla pittura, segno di infiltrazioni e cattiva manutenzione. Le pavimentazioni di ingresso, soggiorno e angolo cottura sono rivestite con piastrelle in clinker di colore grigio scuro e la base dei muri è protetta da battiscopa in legno. L'unica porta interna, conducente al bagno, è del tipo a soffietto, in materiale plastico di colore marrone scuro. Le finestre e porte finestre hanno infissi in alluminio di media qualità e tinteggiati in bianco. La porta di ingresso è in ferro e con blindatura visibile e posta sul lato interno. L'unica porta finestra, affacciante sul terrazzo condominiale, è protetta da una grata in ferro apribile (tinteggiata in bianco e arrugginita in più punti), a sua volta protetta da una porta esterna in ferro di colore rosso, presumibilmente di proprietà condominiale. Il bagno, dotato di doccia, bidet, lavabo con specchio e wc, ha il pavimento e le superfici verticali rivestite a tutta altezza con piastrelle quadrate di colore bianco. Lo stato di conservazione degli elementi del bagno è molto modesto. L'angolo cottura è anch'esso in cattivo stato di conservazione e vede a sua volta le pareti rivestite delle medesime piastrelle quadrate di colore bianco. Il citofono è posizionato all'ingresso dell'appartamento e non è stato possibile individuare i quadri delle utenze. (Foto 2 e 3)

L'impianto di riscaldamento è costituito sostanzialmente dalla presenza di uno split posizionato nel soggiorno mentre uno scaldabagno elettrico posto nel bagno provvede alla produzione di acqua calda. L'attacco del gas nella zona angolo cottura permette l'installazione di un blocco forno+fornelli. Sul muro esterno est è collocata l'unità esterna per il condizionamento.

4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito, si elencano le formalità pregiudizievoli dal 01/01/1987 al 01/01/2020:

- Non risultano ipoteche o formalità pregiudizievoli attive antecedenti la data del 19 marzo 2014.
- Passaggio di proprietà a

per mezzo di atto di compravendita stipulato in data 18/03/2014





marzo 2014 con il signor ~~SAVINO LUZZI~~ con prezzo di vendita convenuto tra le parti di Euro 130.000 così suddivise: EUR 30.000,00 per mezzo di 1 assegno bancario non trasferibile e altri EUR 100.000,00 per mezzo di assegni bancari e/o circolari in una o più soluzioni, infruttiferi di interessi, da emettere entro il 31 agosto 2014.

- Dalla documentazione rinvenuta, alla data del 12 marzo 2020 non risultano ipoteche o formalità pregiudizievoli attive sull'immobile in oggetto.

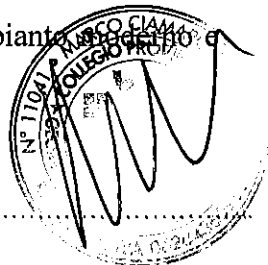
5) DESTINAZIONE.

Dalla documentazione fornita relativa all'unità immobiliare in oggetto, si è verificato che:

i dati catastali dell'appartamento sono Foglio 803 Particella 160 sub 36

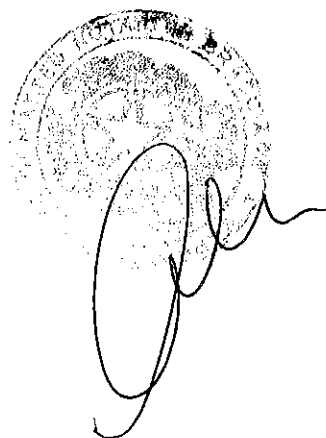
6) ACCERTAMENTI DELLA REGOLARITÀ E LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.

- Il fabbricato all'interno del quale insiste l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in un periodo antecedente al 1967 e trova le autorizzazioni urbanistiche dai seguenti documenti.
- Realizzato in data ante 1967 in conformità alla licenza di costruzione n.839 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 aprile 1966.
- Certificazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Roma in data 20 marzo 1970 n. prot. 127.
- Il fabbricato, individuato sulla Tavola n. 3.17 dei Sistemi e Regole del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Deliberazione Consiliare n. 18 del 12 febbraio 2008, ricade nella Zona P.R.G. "Art.33 – T8 - Tessuti di espansione novecentesca con impianto ~~collegio~~ unitario", pagina 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.



DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to be an official seal.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

- L'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di perizia è stato redatto dall'arch. Mario Ciotti in data 7 gennaio 2014 e attesta come **G** la classe energetica dello stesso.

Lo stabile non presenta esternamente alcun vincolo o difformità edilizie o urbanistiche.

L'immobile oggetto di perizia nasceva come vano adibito a soffitta, trasformato successivamente in abitazione mediante ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Per sanare tale abuso è stata inoltrata al Comune di Roma l'istanza di sanatoria prot. 14810/86 del 6 febbraio 1986, integrata successivamente con istanza presentata alla XV Ripartizione del Comune in data 16 settembre 1987, prot. 0048901. Le oblazioni corrispondenti, di LIT 1.196.000, sono state correttamente pagate tra il 5 febbraio 1986 e il 13 marzo 1987. Alla data odierna il Comune di Roma non ha ad oggi rilasciato alcun titolo autorizzativo né esplicitato alcun diniego al rilascio dello stesso. La planimetria catastale allegata alla presente perizia recepisce l'istanza di sanatoria ed è anche quella alla base della compravendita del 2014 a

Gli interni dell'appartamento, tuttavia, presentano oggi delle difformità rispetto a tale planimetria catastale, configurando quindi un possibile abuso da verificare presso il competente ufficio tecnico del municipio. Inoltre l'altezza media libera dell'immobile è di 210 cm, quindi insufficiente per ottenere l'abitabilità. Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di costruire Comune di Roma n. 839 del 08/04/1966, mentre l'appartamento è oggetto di domanda di Concessione in Sanatoria

A circular stamp with a handwritten signature over it. The stamp contains text including 'COMUNE DI ROMA' and 'P. IVA 06284300780'. The signature is in black ink.

n.14810/86, per la quale è stato eseguito accesso agli atti per visionare la pratica, dalla quale risulta presente tutta la documentazione ed i pagamenti delle oblazioni richieste per il rilascio. Pertanto, si può richiedere l'applicazione della Procedura Semplificata in base alla D.C. n.40/2019 su piattaforma digitale, il costo per tale procedura sarà di € 1.500, alla fine della quale si otterrà la Concessione in sanatoria.

Rispetto alla planimetria depositata in catasto vi sono delle lievi difformità come meglio evidenziato nella piantina allegata alla presente relazione.

Alla data del 12 Marzo 2020 non risultano iscritte formalità pregiudizievoli sull'immobile sito in Via Armellini 125 di proprietà di

Stima dell'immobile.

Agenzia del territorio

- abitazioni civili tra i 1.800,00 €/mq e i 2.600,00 €/mq.



Valore Normale

- $Valore\ normale = Valore\ normale\ unitario \times superficie\ catastale\ (mq)$
 $Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$
 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dati: Categoria catastale **A/2** (abitazioni di tipo civile), **51 mq**

Tipologia edilizia OMI corrispondente = abitazioni civili

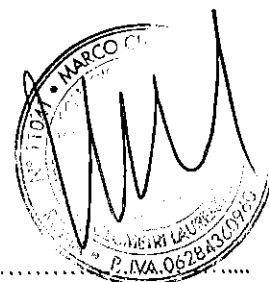
Stato conservativo "normale"

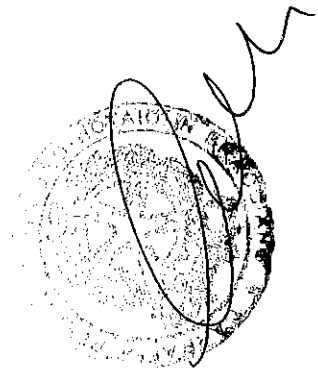
Val OMI min = 1.80000 €/mq

Val OMI max = 2.600,00 €/mq

K1 = (taglio superficie) = 1

K2 = (livello di piano) = 1





$$K = (1 + 3 \times 1) / 4 = 1 \quad = \text{€ } 2.600,00$$

$$\text{Valore Normale (abitazione)} = \text{€ /mq } 2.600,00 \times 51,00\text{mq} = \text{€ } 132.600,00$$

Valore dell'immobile

Dall'analisi delle valutazioni del mercato immobiliare per simili fabbricati ubicati in prossimità della zona in cui ricade l'immobile in oggetto, dai canoni di locazione previsti e in riferimento alle principali agenzie del settore immobiliare, si ritiene, dunque, un valore idoneo di:

- abitazioni residenziali **€ 150.000,00.**
- Stato d'uso dell'appartamento, condizioni pessime, diminuzione del 48% del valore
- **Totale € 72.500,00**

Roma, lì 30/06/2021

Geom. Marco Clamaroni

Repertorio N. 84211

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, il giorno quindici del mese di luglio.

(15 luglio 2021)

In Roma, Via Giuseppe Marchi n. 10.

Innanzi a me dottor Renato Carraffa, Notaio in Bracciano, iscritto al Collegio dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, è presente il signor:

CIAMARONE MARCO nato a Roma il 15 dicembre 1958, ivi domiciliato in Via Fiume Giallo n. 218, codice fiscale CMR MRC 58T15 H501M.

Io notaio sono certo dell'identità personale del comparente il quale mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi della legge il comparente che presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità".

TRATTAMENTO DEI DATI

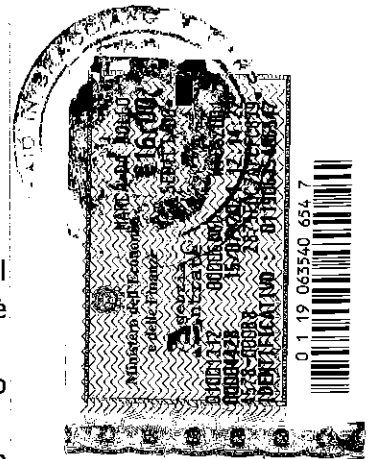

La parte ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 196/2003 acconsente al trattamento dei propri dati personali da parte del notaio rogante, ai fini del perfezionamento delle procedure relative al presente atto.

Dichiara inoltre di essere a conoscenza che i propri dati potranno essere trattati da soggetti terzi, incaricati dal notaio anche mediante strumenti informatici idonei all'archiviazione e saranno soggetti alle comunicazioni previste dalla Legge a favore di Enti e società incaricate della tenuta dei registri immobiliari, catastali e/o del Registro delle Imprese.

La parte dichiara altresì di essere a conoscenza che il responsabile del trattamento dei dati è il notaio rogante il presente atto e di consentire espressamente al trattamento anche dei dati sensibili, ex art. 17 D.Lgs. 196/2003, da parte dello stesso, ai fini del perfezionamento delle procedure del presente atto.

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto che ho letto al comparente che, da me interpellato lo dichiara conforme alla propria volontà. Dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio occupa di un foglio quanto fin qui.

Renato Carraffa
Marco Ciamarone



MODULARIO
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

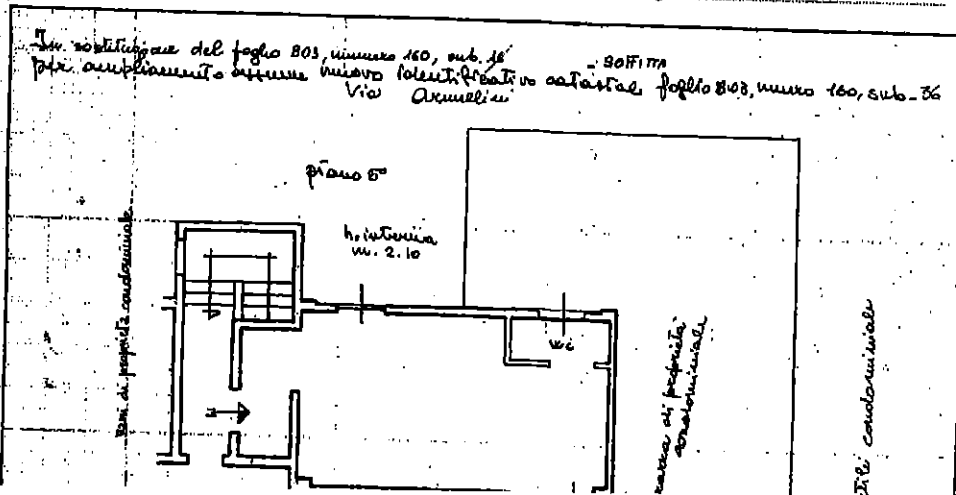
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

(R. D. 20070-19008 IN APRILE 1984, N. 110)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma n. 1 scala A

Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



In sostituzione del foglio 803, numero 160, sub. 36
per ampliamento attuale nuovo sollecitato al catasto foglio 803, numero 160, sub. 36

[Handwritten signature]
B
REGATO B ALL
STORIO N. 197
COLLAN. 246

Proprietà condominiale

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ACQUISTO
MARIA
PAZICLO
N° 2004
ROMA E. MILANO

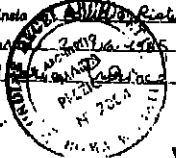
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

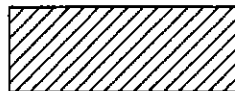
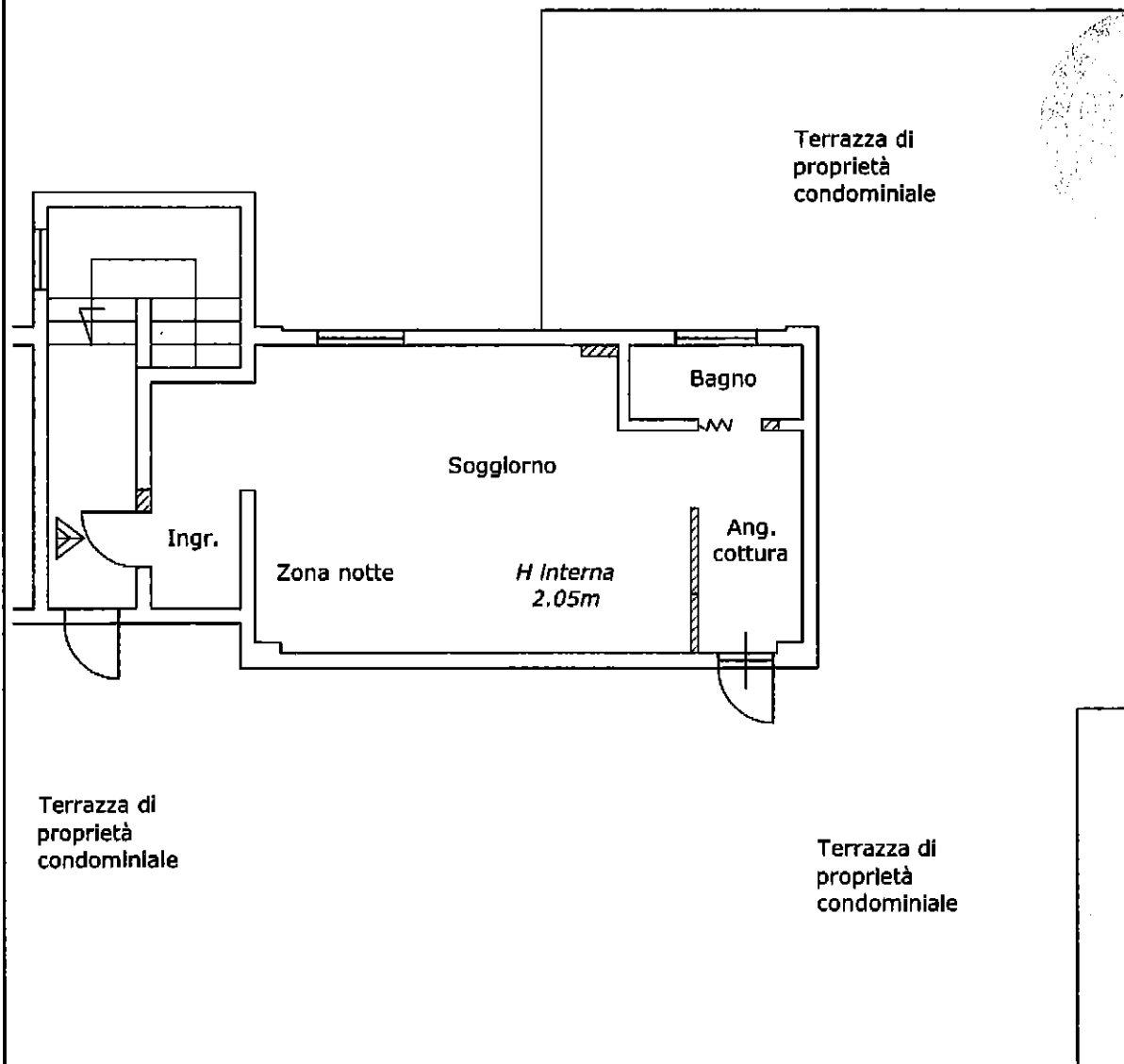
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

UFFICIO TECNICO ERARIALE
ROMA - SEZIONE IV
CATASTO E SERVIZI
N.C.E.U.

Compilato dal chirurgo
Maria Pasquale
Iscritto all'Albo degli Architetti n. 7004
della Provincia di Roma
DATA 13/03/2014
Firma: [Handwritten signature]



Interno 16, Pianta Appartamento, Piano 5, Scala A



Aree in difformità con la planimetria catastale

