



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 1071/ 2014

G.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio

contro: \*\*\*

promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



Il sottoscritto Arch. Luciano De Luca, con studio in Roma – via Paolo Emilio n.32, in data 26 marzo 2015 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U.

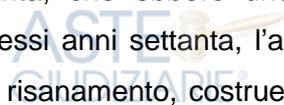


**SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento ed altre unità immobiliari che si trovano in:

- Comune: Roma
- Località: Roma-Municipio IX ex XII
- Via: Quadrelle n. 42
- Piano: Terra / S.1
- Edificio B1 \ Interno: 3

L'immobile è situato in località "Selvotta", frazione del Comune di Roma al 19 km della via Laurentina; è compreso nel piano di zona O 81, ovvero una delle aree urbanistiche della periferia romana, individuate e perimetrare negli anni settanta, che ebbero uno sviluppo urbanistico incontrollato e abusivo. Nella seconda metà degli stessi anni settanta, l'amministrazione locale, con l'obiettivo di riunificare la città, iniziò un piano di risanamento, costruendo strutture fognarie, strade, illuminazione, la rete di gas metano, sanando gli edifici abusivi.





L'unità immobiliare oggetto di relazione situata al **piano terra**, è così composta rispetto alle attuali destinazioni d'uso interne:

Soggiorno: di circa mq. 23,50 con annesso angolo di cottura (legittimo, rispetto alla prescrizione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma), camera : di circa 13,30 mq., bagno: di circa mq. 5,40, disimpegno: di circa mq. 1,00, area pertinenziale a giardino: di circa mq. 180,00.

Così calcolati ai fini del computo di stima:

Superficie netta circa mq. 44,00 pari a 1 = mq. 43,00;

Superficie lorda circa mq. 50,00 pari a 1 = mq. 50,00;

Altezza netta: ml. 2,70

Giardino: circa mq. 180 pari a 1/10 = mq. 18,00 ;

○ Per un totale di superficie commerciale pari a mq. **68,00 (appartamento)**

L'unità immobiliare situata al **piano semi interrato**, con destinazione d'uso a cantina, è così composta rispetto alle attuali destinazioni d'uso interne:

Soggiorno: di circa mq. 13,70, camera : di circa mq. 11,50, Il camera: di circa mq. 5,20 bagno: di circa mq. 6,70, disimpegni: di circa mq. 15,80, ripostiglio: di circa mq. 1,00.

Così calcolati ai fini del computo di stima:

Superficie netta circa mq. 54,00 pari a 1 = mq. 54,00;

Superficie lorda circa mq. 64,00 pari a 1 = mq. 64,00;

Altezza netta: ml. 2,70

● Poiché questa seconda unità immobiliare, ha destinazione cantina, si applica, ai fini del computo di stima, un decremento della superficie lorda pari al 40%, comportando la variazione del parametro nel seguente:

Superficie lorda circa mq. 64,00 pari a 1 = mq. 25,60

○ Per un totale di superficie commerciale pari a mq. **25,60 (cantina)**

**Superficie commerciale totale dell'unità immobiliare pari a mq. 93,60**

Ulteriori immobili compresi nella procedura:

**Posto auto scoperto** della medesima proprietà, situato presso l'area antistante l'ingresso del fabbricato ed identificato con il n. 20:

Superficie circa mq. 12,00 pari a 1 = mq. 12,00

**Superficie commerciale del posto auto pari a mq. 12,00**



- L'unità immobiliare residenziale appare in buono stato di conservazione, per quanto attiene alle murature, ai pavimenti, agli infissi, alle porte, ai pavimenti, agli esterni del fabbricato.

Il complesso di cui è parte la unità immobiliare de quo, risulta costituito da n. 65 unità immobiliari.

L'immobile è situato presso una zona di media qualità urbana, assai decentrata; la zona è dotata di servizi di trasporto pubblico e di limitati servizi.

L'unità immobiliare non è dotata di ascensore; il fabbricato non gode del servizio di portierato.

L'immobile confina con l'u.i. int. 4, il giardino di pertinenza, ed il vano scala.

E' censito al N.C.E.U. al foglio 1179, particella 746, sub 11, zona censuaria 6, categoria A2, classe 5, consistenza vani 4, rendita catastale € 557,77.

Il posto auto è censito al N.C.E.U. al foglio 1179, particella 746, sub 44, zona censuaria 6, categoria C6, classe 8, consistenza 12 mq., rendita catastale € 26,03.

Le due unità immobiliari risultano intestate a : \*\*\* , c.f.:

\*\*\* proprietaria 1/1.

## 2° QUESITO

- I dati riportati nel pignoramento (trascrizione del 27/06/2014) corrispondono a quelli risultanti dell'appartamento sito in Roma-via Quadrelle, 42 piano Terra/S1, foglio 1179, particella 746, subalterno 11, vani 4, come altrettanto coerenti risulta la ulteriore unità immobiliare con destinazione d'uso di posto auto scoperto: foglio 1179, particella 746, subalterno 44, mq. 12.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2014 - Registro Particolare 47316 Registro Generale 71043

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 32874 del 28/05/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI promossa da\*\*\*

a tutela di BNL S.p.A. c.f.:09339391006





### 3° QUESITO

Alla luce dei rilievi metrici effettuati con la valutazione dell'attuale stato dei luoghi, sono emerse incompatibilità per interventi edili interni riguardanti la originaria 'cantina', sottostante all'appartamento residenziale sito al piano terra, con la variazione della destinazione d'uso del piano S1, che, con opere, lo ha trasformato con destinazione residenziale: pertanto l'aggiornamento catastale alla attualità edilizia, deve necessariamente essere preceduto dalle relative procedure urbanistiche di sanatoria eventualmente effettuate in base all'art. 40 della Legge 47/1985.



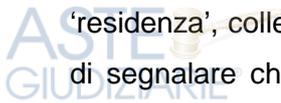
### 4° QUESITO

L'immobile di cui è perizia è individuato presso la zonizzazione del vigente P.R.G. di Roma Capitale nella componente del sistema insediativo: Città da Ristrutturare-immobili urbani da recuperare, dove sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.



### 5° QUESITO

Riscontrandosi l'avvenuto cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, da 'cantina' a 'residenza', collegata tramite scala interna alla soprastante u.i. residenziale, si ravvisa la necessità di segnalare che tale ambiente non presenta i requisiti per l'idoneità a tale destinazione, quali l'assenza del requisito della sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano del marciapiede o del cortile, come prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma all'art. 38 comma b), né la superficie finestrata minima pari o superiore ad 1/8 della superficie del vano, prefigurandosi quindi la eventualità del ricorso alla procedura di sanatoria prevista dall'art. 40 della Legge 47/1985, entro 120 gg. dall'atto di trasferimento. Di conseguenza la valutazione di stima si riferirà alla valutazione dell'unità immobiliare residenziale e del posto auto, limitandosi alla stima ridotta al 40% del piano semi interrato sottostante alla u.i. residenziale.



### 6° QUESITO

L'immobile, solo successivamente alla eventualità della sua sanatoria rilasciata, come ipotizzata al punto 5° precedente e dell'agibilità, potrebbe essere frazionato, applicandosi la norma del P.R.G., che prescrive il limite minimo di 45 mq. di superficie utile lorda.





### 7° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava occupata dalla esecutata, risultante anagraficamente ivi residente.



### 8° QUESITO

Non risulta alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.



### 9° QUESITO



### VALORE DELL'IMMOBILE

Si sono valutate le caratteristiche dell'immobile, la zona urbana, il suo stato, la attuale distribuzione degli ambienti interni, con i parametri determinati dalla Agenzia del Territorio riferiti alla zona di riferimento.



La stima del sottoscritto ha valutato, come da riferimenti specializzati nel settore e dall'esame dell'Osservatorio Immobiliare un valore ascrivibile all'immobile oggetto di stima pari ad €/mq. 1.650,00, comportandosi il seguente calcolo: mq.93,60 X € 1.650,00 = € 154.440,00, nonché un valore ascrivibile al posto auto scoperto, pari ad €/mq. 500,00 comportandosi il seguente calcolo: mq.12,00 X € 500,00 = € 6.000,00



1. Appartamento sito in Roma Via Quadrelle n. 42 Piano: terra Edificio B1 \ Interno: 3-  
catasto: F 1179 p 746 s 11 cat A2 R.:€ 557,77  
Superficie lorda circa mq. 93,60 comprese incidenza delle aree scoperte.  
Per un totale di superficie commerciale pari a mq. 93,60  
Valutazione: € 154.440,00
2. Posto auto sito in Roma Via Quadrelle n. 42 Piano: terra Edificio B1 \ N. 20-catasto:  
F 1179 p 746 s 44 cat C6 R.:€ 26,03  
Superficie lorda circa mq. 12,00  
Per un totale di superficie commerciale pari a mq. 12,00  
Valutazione: € 6.000,00





Deriva pertanto, per gli immobili oggetto del pignoramento, la stima di valore totale pari ad € **160.440,00.**

**UNICO LOTTO**

**PREZZO BASE: EURO 160.440,00**



Roma, 9 febbraio 2017

Arch. Luciano De Luca



**ALLEGATI:**



- 1) Verbale di giuramento dell'esperto;
- 2) Visure storiche catastali;
- 3) Planimetrie 1:100 di rilievo;
- 4) Servizio fotografico (5 foto);
- 5) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica);
- 6) Bozza dell'ordinanza di vendita;
- 7) Bozza del decreto di trasferimento;
- 8) Istanza di liquidazione dell'esperto.

