

Controdeduzioni sulle osservazioni depositate nel fascicolo telematico in data 07/01/2025 e formulate sulla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco nell'Esecuzione Immobiliare 335/2022 del R.G.E. in ottemperanza alle disposizioni del G.E. del 21/03/25

Esecuzione Immobiliare promossa da
Banca Popolare di Spoleto S.p.A. - Codice fiscale: 01959720549

oggi

Banco di Desio e della Brianza S.p.A. - Codice fiscale: 01181770155

PREMESSA

Prima di controdedurre alle osservazioni formulate si ritiene opportuno precisare che prima della udienza ex art. 569 c.p.c. del 17 dicembre 2024, la Perizia era stata inoltrata alle parti e all'indirizzo PEC esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it in data 26/09/2024 e poi depositata nel fascicolo telematico in data 17/10/2024 (quindi circa due mesi prima dell'udienza). In data 16/12/2024, prima dell'udienza, per mero scrupolo, è stata depositata una versione corretta della perizia al solo fine di emendare alcuni ininfluenti refusi rilevati nel precedente testo ma nella sostanza identica a quella precedentemente depositata.

Le osservazioni tecniche formulate dall'avv. Andrea BELLETTI, sull'elaborato peritale vengono effettuate sulla scorta di due distinte relazioni tecniche a firma del Geom. Simone LOSTAGLIO depositate agli atti della procedura e precisamente:

- RELAZIONE DI ANALISI URBANISTICO/CATASTALE redatta in data 11/12/2024;
- PERIZIA DI STIMA, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 7 commi 2 e 4 della Legge 28.12.2001 N° 448 e s.m.i, redatta in data 02/01/25.

che vengono riassunte ed ampliate nel corpo del ricorso e possono, sotto il profilo tecnico, sinteticamente riassumersi nelle seguenti osservazioni all'elaborato peritale:

PRIMA OSSERVAZIONE: pag. 2 di 9 - *“evidenziando, comunque, come la perizia non rilevasse correttamente la situazione urbanistica e catastale dell'immobile pignorato e che i parametri applicati relativamente al valore di mercato non erano coerenti con l'effettiva condizione urbanistica – catastale del compendio pignorato come accertati dallo stesso esperto stimatore; - che, infatti, il bene pignorato, sebbene risulti accatastato come appartamento, ovvero con cat. A/2, abbia, invece, destinazione urbanistica “AUTORIMESSA” con cat. C/6, così come autorizzato nella Concessione Edilizia in Sanatoria, n° 308851 del 11/12/2003 (nonostante in quest'ultima risulti indicato il solo prot. della pln del piano terra ovvero 161509/86 e non anche il 161507/86 – relativo alla pln del piano S1, quest'ultimo è indicato nella consistenza della superficie e tale omissione non ne inficia la sua validità e afferenza anche allo stesso; tale discrepanza rileva anche ai fini del calcolo delle imposte in caso di aggiudicazione, dal momento che non solo l'aggiudicatario non potrebbe certamente richiedere l'applicazione dei benefici fiscali prima casa, ma neppure quella del prezzo-valore (circostanza di cui non viene data alcuna evidenza in perizia limitandosi quest'ultima ad indicare che “la vendita del bene non è soggetta IVA”)”.*

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione formulata tocca due espliciti punti tecnici ed un punto amministrativo: descrizione catastale, descrizione urbanistica e uno fiscale da cui scaturiscono le seguenti controdeduzioni:

A. L'osservazione formulata **all'elaborato peritale sulla corretta descrizione catastale** in cui si contesta **“come la perizia non rilevasse correttamente la situazione urbanistica e catastale dell'immobile pignorato”** sono destituite di ogni fondamento atteso che, come **correttamente ed ampiamente riportato**

nel paragrafo "DESCRIZIONE" dell'elaborato peritale depositato, trattasi di **Immobile accatastato con categoria catastale A/2 ma urbanisticamente con destinazione d'uso locale autorimessa, catastalmente categoria C/6, sito in Roma Via Bernardino dei Vitali civico 16 interno A.**

E come meglio specificato nel paragrafo "DATI CATASTALI" che riporta:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Par t.	Sub.	Z. Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1155	579	506	6	A2	6	8 VANI	180MQ TOT. ESCL. AREE SCOP. 157 mq	1301,47 €	S1 -T		505

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è descritto nella scheda catastale estratta in data 21/02/2024 come di seguito:

1. Un locale con accesso dall'area giardinata posta a confine con Via Bernardino dei Vitali;
2. Secondo locale confinante con locale al punto 1 e locale taverna;
3. locale taverna con annesso locale cucina;
4. piccolo w.c.;
5. locale ripostiglio.

La reale situazione è la seguente:

1. nel il locale al punto 1 con accesso dall'area giardinata è stato inserito un locale uso spogliatoio;
2. il secondo locale è stato trasformato in locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia - spa privata;
3. il locale taverna è stato frazionato per consentire la realizzazione di un'ulteriore locale con locale spogliatoio al suo interno;
4. il locale cucina non è più presente, la zona cottura è stata realizzata ad isola nella residua porzione del locale taverna;
5. il piccolo w.c. è rimasto inalterato;
6. il locale ripostiglio presenta maggiore consistenza;
7. da locale taverna si accede ad un locale in grotta non riportato in atti catastali;
8. prospiciente il locale 1 non viene riportato l'ingombro esterno del piano sovrastante che crea al piano S1 (oggetto di esecuzione) un'area coperta ad uso porticato.

B. L'osservazione formulata all'elaborato peritale sulla corretta descrizione urbanistica che testualmente cita "come la perizia non rilevasse correttamente la situazione urbanistica e catastale dell'immobile pignorato" è basata sulle relazioni redatte in data 11/12/2024 e 02/01/2025, che di seguito si riportano:

1. **relazione del 11/12/24** - Che, il locale posto al piano S1 – avente DESTINAZIONE URBANISTICA "AUTORIMESSA" risulta essere stato oggetto di variazione della destinazione d'uso da garage ad abitazione con variazione catastale "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. RM0029482 in atti dal 17/01/2006 GARAGE-ABITATIVO (n. 3281.1/2006)";
Che la suddetta variazione non risulta correlata ad alcun titolo edilizio che autorizzi tale variazione di destinazione d'uso, rendendo conseguentemente la sua categoria catastale illecita;
Che lo stato dei luoghi risulta in difformità dal titolo edilizio in sanatoria, il quale è stato rilasciato con destinazione autorimessa.
2. **relazione del 02/01/25** - L'edificio di cui l'unità in oggetto è facente parte, risulta edificato nell'anno 1980 in assenza di titolo edilizio e successivamente oggetto di Domanda di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata da *** , con prot. n° 116606 del 31/05/1986, contenente tre sotto-numeri relativi rispettivamente a p.s1 e p.t., p1° e p.2°, come si evince dalla documentazione e dalla perizia giurata sul dimensionamento delle opere presente nel fascicolo documentale relativo alla suddetta domanda.
La domanda sopracitata, relativamente all'unità oggetto di interesse, è stata oggetto di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, n° 308851 del 11/12/2003, con la quale

risultano assentiti mq residenziali 129,97 e non residenziali 169,74 – attribuibili, secondo quanto indicato nella Perizia Giurata, facente parte della pratica di condono, al piano terra ed al piano seminterrato, (dimensionamento corrispondente con lo stato reale dei luoghi) ovvero che, nel titolo risulta erroneamente omesso il numero di protocollo della planimetria catastale del piano S1 (risulta indicato il solo prot. della pln del piano terra ovvero 161509/86 e non anche il 161507/86 – relativo alla PLN del piano S1), ma che nonostante l'omissione dello stesso, il locale al piano S1 risulta indicato nella consistenza della superficie;

L'osservazione sulla descrizione urbanistica del bene pignorato riportata nelle osservazioni anche su questo punto **appare non fondata su specifiche e rilevanti considerazioni che possano in qualche modo far rilevare carenze o criticità su quanto già correttamente ed ampiamente riportato nel paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA" dell'elaborato peritale depositato**, che ad ogni buon fine di seguito si riporta:

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un unico corpo di fabbrica articolato su tre piani fuori terra e un piano S1, costituenti nell'insieme in quattro unità immobiliari realizzate senza titolo edilizio intorno agli anni 80.

Relativamente all'edificio risultano depositate tre domande di condono edilizio, suddivise in tre sotto numeri (sot. 1; sot. 2 e sot. 3) e su cui risultano rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria:

1. Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano terra int. 1 – destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74, riferita alla domanda di condono edilizio prot. 86/000116606/001 del 31/05/1986, numero progressivo 0567300210/1;
2. Concessione n. 308852 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano primo int. 2 – destinazione residenziale per mq 129,97 e SNR per mq 38,45;
3. Concessione n. 308854 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano secondo int. 3 – destinazione residenziale per mq 99,54 3 SNR per mq 37,84.

Sul bene oggetto di procedura non sembrava vi fossero pratiche di condono in lavorazione e/o concessione in sanatoria.

Invece dall'analisi della documentazione riguardante i tre sottonumeri concessionati, nello specifico la perizia giurata del 19/11/1999 si evince che le superfici oggetto di condono riguardano:

- Piano sottostrada – destinazione locale autorimessa – SNR 169,74;
- Piano terra int. 1 – destinazione residenziale – mq 129,97;
- Piano primo int. 2 – destinazione residenziale per mq 129,97 e SNR per mq 38,45;
- Piano secondo int. 3 – destinazione residenziale per mq 99,54 3 SNR per mq 37,84.

Pertanto sembrerebbe che l'immobile (oggetto di esecuzione) collocato al piano S1, sia contemplato nella domanda di condono edilizio con numero progressivo 0567300210/1 e su cui risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 308851/2003. La concessione in sanatoria risulta rilasciata per le seguenti superfici: piano terra int. 1 – destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74 con destinazione urbanistica "locale autorimessa".

Si segnala che con elaborato planimetrico del 02/03/2011 prot. RM 0286962 e successivo accatastamento il piano terra ed il piano S1 assumono i seguenti identificativi catastali:

- foglio 1155 particella 579 sub. 503 – abitazione al piano terra;
- foglio 1155 particella 579 sub. 506 abitazione al piano S1, graffato al sub. 505 corte esterna esclusiva in precedenza individuato con il subalterno 502 come da scheda depositata in data 17/01/2006 al prot. RM 0029482 del Catasto Fabbricati.

La citata variazione catastale del 02/03/2011 individua il piano S1 con il sub. 506 e 505 attribuendo all'immobile la categoria catastale A/2 invece di C/6 (garage, rimesse per autoveicoli ecc.) come urbanisticamente assentito con la concessione in sanatoria n. 308851/2003 rilasciata per residenziale mq 129,97 e SNR 169,74.

Ricapitolando dall'analisi dei documenti reperiti la situazione urbanistica storica ed attuale del bene oggetto di esecuzione è la seguente:

1. La Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano terra int. 1 con destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74. La concessione risulta rilasciata sull'accatastamento depositato all'Ufficio Condoni Edilizi con il prot. 161509/86, agli atti USCE la planimetria catastale in allegato riporta però solamente il piano terra e non anche il piano S1;
2. L'interno 1 al piano terra dalla visura della planimetria in atti dell'Ufficio condono edilizio non permette di evidenziare la collocazione dei mq 169,74 di SNR, che come riportato nella perizia giurata in allegato alle domande di condono è attribuibile al piano S1 (immobile oggetto di procedura);
3. La superficie netta del piano S1 (oggetto di esecuzione) senza esclusione dei tramezzi interni è di circa mq 125,50, superficie che sommata a quella dei balconi presenti al piano terra – stimati su planimetria - corrisponde all'incirca alla superficie SNR di mq 169,74 contenuta nei dati della concessione in sanatoria dell'interno 1 al prot. 308851/ /2003
4. Il subalterno 1 (piano terra) ed il subalterno 502 (piano S1 accatastamento del 2006) assumono al Catasto Edilizio Urbano dietro soppressione dei precedenti subalterni, in data 02/03/2011 i seguenti identificativi catastali: sub. 503 (appartamento int. 1 al piano terra) e sub. 506 graffato al sub. 505 per l'immobile al piano S1 oggetto di esecuzione, pertanto dopo il rilascio delle concessioni in sanatoria citate;
5. Sull'immobile oggetto di esecuzione ora individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1155 particella 579 sub. 506 abitazione al piano S1, graffato al sub. 505 corte esterna esclusiva è potenzialmente attribuibile parte della SNR di mq 169,74 riferita alla concessione in sanatoria 308851/2003;
6. La superficie di 169,74 di SNR nella concessione in sanatoria 308851/2003 assume destinazione urbanistica non residenziale e precisamente "locale autorimessa";
7. Dall'analisi della documentazione delle tre concessioni in sanatoria rilasciate non è stato possibile comprendere le motivazioni dell'esclusione del piano S1 dalla pratica di condono con la destinazione urbanistica dichiarata in sede di domanda di condono (vedi perizia giurata);

8. Per la richiesta di rettifica alla concessione in sanatoria n. 308851/2003 si segnala che l'istanza di rettifica può essere formale (errori riguardanti i dati anagrafici del proprietario, il numero civico, l'indirizzo dell'abuso, i dati catastali ed eventuali refusi di stampa) o sostanziale (tutti gli errori non imputabili all'istante, a una sua dimenticanza o all'errata compilazione della domanda di condono e che comportino una revisione complessiva dell'iter istruttorio);

9. L'USCE non accogliere richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presentino come una richiesta di condono "aggiuntiva" riferibile a un'istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d'uso non dichiarati nel modello di domanda). Pertanto il futuro aggiudicatario avrà come unico documento valido attestante le sue richieste la perizia giurata in allegato alle tre domande di condono successivamente concesionate;

10. La domanda di rettifica dovrà essere proposta dagli attuali proprietari dell'interno 1 al piano terra (non oggetto di esecuzione) e dal futuro aggiudicatario;

11. Da sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di esecuzione è risultato composto al piano S1 da doppio ingresso, uno da corte esterna esclusiva tramite rampa carraia sfociante sulla Via dei Vitali ed uno da vano scala condominiale, taverna con angolo cottura, due locali con armadio spogliatoio, un ampio locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia, un servizio igienico, due locali depositi di cui uno in grotta e area porticata; al piano terra da corte esterna giardinata ad uso esclusiva.

CONCLUSIONI

Sul bene oggetto di esecuzione non risultano specifiche domande per concessione in sanatoria, ma da un'attenta analisi della Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano terra int. 1 con destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74 sembrerebbe che la SNR citata riguardi anche il piano S1 oggetto di esecuzione in quanto la superficie netta del piano S1 (oggetto di esecuzione) senza esclusione dei tramezzi interni è di circa mq 125,50, superficie che sommata a quella dei balconi presenti al piano terra - stimati su planimetria - corrisponde all'incirca alla superficie SNR di mq 169,74 contenuta nei dati della concessione in sanatoria dell'interno 1 al prot. 308851/2003, riferita alla domanda di condono edilizio prot. 86/000116606/001 del 31/05/1986, numero progressivo 0567300210/1.

Il bene oggetto di esecuzione individuato Catastalmente al F. 1155 part. 579, sub. 505 graffiato al 506 con categoria A/2 urbanisticamente dovrebbe secondo l'analisi sopra elencata assumere destinazione urbanistica "locale autorimessa" con categoria catastale C/6 in quanto fruirebbe per una parte della superficie SNR (mq 169,74), oggetto di concessione in sanatoria prot. n. 308851/2003 con il piano terra interno 1, riferita alla domanda di condono edilizio prot. 86/000116606/001 del 31/05/1986, numero progressivo 0567300210/1.

L'attuale stato dell'immobile a gli accatastamenti del 2006 e 2011 non corrispondono all'attuale destinazione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed a quanto riportato negli atti della Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, che individua nella perizia giurata anche il piano S1, ma solo per superficie non residenziale "SNR".

La modifica effettuata al piano S1 (oggetto di esecuzione) è ritenuta urbanisticamente rilevante (cambio di destinazione d'uso tra una categoria funzionale all'altra) e attualmente non sanabile per i combinati disposti del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, le NTA del PRG vigente e la mancanza di normativa specifica sul recupero seminterrati da parte della Regione Lazio.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario, considerate tutte le criticità sopra elencate, dovrà a proprie cure e spese regolarizzazione le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché procedere a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene (eventuale richiesta di riesame pratica condono edilizio con attribuzione di altro sotto numero al fine di attribuire una concessione in sanatoria specifica al "locale autorimessa" oggetto di esecuzione) tutti i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate si è ritenuto congruo applicare al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 25.000,00, costo comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

Si specifica che in sede di stesura dell'elaborato peritale l'analisi urbanistica dei condoni è stata estesa all'intero edificio e che solo per questa particolare metodologia è stato possibile accertare correttamente l'effettiva destinazione urbanistica del bene oggetto di pignoramento, destinazione peraltro riportata e non contestata anche nelle osservazioni formulate, che parrebbero basate sui documenti allegati al fascicolo, facenti già parte dell'elaborato peritale depositato e considerate in sede di stesura dello stesso.

C. Per quanto attiene l'osservazione che asserisce l'incertezza circa il "calcolo delle imposte" si ritiene che le indicazioni fornite in sede di elaborato peritale siano più che sufficienti per la determinazione del regime fiscale applicabile e delle imposte relative al trasferimento dell'immobile da parte dell'offerente.

SECONDA OSSERVAZIONE - pag. 4 di 9

"Nella Perizia dell'Arch. Di Blasi, nel paragrafo "Stima/formazione lotti" viene, infatti, riportato "Il valore ricavato è però riferito alle abitazioni di tipo economico (che sono le più rappresentative per tipologia di immobile e di collocazione territoriale) per parametrare la destinazione d'uso abitativa con quella a "garage" desunta dalle analisi effettuate e rappresentate nel corpo della perizia si ritiene congruo applicare una riduzione del 60% per superficie accessoria alle residenze, anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva. Pertanto il valore €/mq per l'immobile pignorato è: € 2.000,00 x 0,6 = € 1.200,00 per mq di superficie commerciale." Tuttavia, l'applicazione di una riduzione pari al 60% al parametro di €/mq 2.000,00 dà come risultato esatto, €/mq 800,00 (e non di €/mq. 1.200,00!) generando di conseguenza un valore di stima nettamente diverso dai 194.000,00 euro indicati in perizia (€/mq. 800 x 219,10 mq. = € 175.280,00 - €25.000 = € 150.280,00 x 0,81225 = € 122.064,93)"

Collegata all'osservazione formulata è la relazione del Geom. LOSTAGLIO del 02/01/25 che valuta il bene pignorato in € 79.500,00 al netto delle spese ed oneri determinati nella stessa relazione.

La valutazione fornita dal LOSTAGLIO porterebbe ad un valore €/mq - secondo i calcoli dimensionali dallo stesso determinati - di circa **€ 447,00** al mq.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione formulata tocca due espliciti punti dell'elaborato peritale depositato, uno applicativo delle percentuali ed uno valutativo.

Dalle osservazioni formulate scaturiscono le seguenti controdeduzioni:

Nel paragrafo stima / formazione dei lotti (anche in considerazione dell'utilizzo ad abitazione del bene pignorato) testualmente si riporta:

Il valore ricavato è però riferito alle abitazioni di tipo economico (che sono le più rappresentative per tipologia di immobile e di collocazione territoriale) per parametrare la destinazione d'uso abitativa con quella a "garage" desunta dalle analisi effettuate e rappresentate nel corpo della perizia si ritiene congruo applicare una **riduzione** del 60% per superficie accessoria alle residenze, anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva.

La parola "riduzione" costituisce un mero quanto evidente errore di battitura rispetto alla parola "**percentuale**" che in realtà si intendeva invece scrivere. Infatti la corretta intenzione estimativa viene successivamente e chiaramente esplicitata nei successivi calcoli che testualmente riportano:

Pertanto il valore €/mq per l'immobile pignorato è: **€ 2.000,00 x 0,6 = € 1.200,00** per mq di superficie commerciale. Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq **1.200,00 x mq 219,10 = € 262.920,00** che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Per quanto riguarda la valutazione del bene l'elaborato peritale determina in **€ 194.000,00** il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati. Mentre la valutazione del Geom. LOSTAGLIO è determinata in **€ 79.500,00** al netto dei coefficienti riduttivi/spese adottati.

Da cui si ricava che a fronte delle consistenze determinate nelle singole relazioni l'indice €/mq è:

1. elaborato peritale **€/mq 886/00** circa per mq commerciali 219,10;
2. perizia Geom. LOSTAGLIO **€/mq € 447,00** circa per mq commerciali 176,08.

Dalla comparazione sopra riportata appare chiaramente l'insufficienza del valore attribuito al bene pignorato dal Geom. LOSTAGLIO che peraltro risulta ampiamente inferiore al prezzo medio di costruzione, ora determinato in circa € 1.200,00 € /mq, con esclusione della quota terreno ed al lordo dei coefficienti di vetustà.

Infine sempre per la specifica osservazione, corre l'obbligo di segnalare che la procedura immobiliare trae origine da un contratto di finanziamento per credito fondiario del 23/04/2012, consistente nell'erogazione di una somma di **€ 222.000,00**. Come è noto, le erogazioni di mutui vengono effettuate sulla scorta di "Importo stimato" riferito a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione, come meglio descritto nel Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Per quanto sopra esposto si ribadisce la correttezza della valutazione effettuata in sede di elaborato peritale che è pari ad **€ 194.000,00** diconsi euro centonovantaquattromila/00 al netto dei coefficienti adottati.

TERZA OSSERVAZIONE – pag. 5 di 9

"che, inoltre, il geom. Lostaglio, analizzando i dati relativi al calcolo della superficie commerciale, aveva riscontrato una errata attribuzione delle percentuali di calcolo relative alle superfici indicate, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 e s.m.i."

CONTRODEDUZIONI

Il Geom. LOSTAGLIO riporta nei suoi calcoli una superficie commerciale di **mq 176,08 determinata con una non corretta interpretazione del DPR 138/98** - Allegato C che per i criteri in questione riporta:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Criteri peraltro ripresi nelle indicazioni ed avvertenze del listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma "STANDARD DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE" che per le superfici scoperte testualmente riporta:

- 10% di giardini di ville e villini (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 2% delle aree di pertinenza dell'unità edilizia censita in Catasto Fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati, come previsto dal comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia di acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Tali disposizioni non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti in Catasto Fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

E come anche riportato nel Manuale Banca Dati quotazioni OMI per il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari – pag. 36.

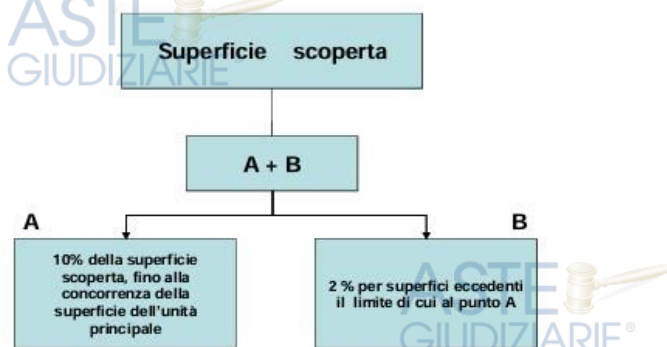
Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Estratto dal calcolo delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare.

Inoltre nel calcolo effettuato dal Geom. LOSTAGLIO si rinvenivano le seguenti ulteriori criticità:

- la superficie della “centrale termica” è erroneamente indicata in mq 2,40, invece di mq circa 7,00 mq lordi come è in realtà;
- mancata considerazione della superficie cantina scavata nella roccia stimata in circa mq 14,00.

In sintesi il Geom. LOSTAGLIO segnala le seguenti superfici che qui però devono essere così rettifiche con la corretta applicazione dei criteri del DPR 138/98 allegato C: $\text{mq } 148,50 + (\text{mq } 14,46 \cdot 0,30) + \text{mq } 2,40 + (\text{mq } 527,30 \cdot 0,10) = \text{MQ } 207,97$ a cui necessita sommare **mq 4,60** (per errato calcolo superficie c.t.) e mq **14,00** (per locale cantina), che porta ad una superficie commerciale di mq **215,37 circa** contro i **219,10 circa** determinati in sede di elaborato peritale.

Ne consegue uno scostamento di circa mq 3,73 in meno rispetto a quanto determinato in sede peritale e corrispondente a circa un - 1,5 % da ritenersi trascurabile e fisiologico anche in relazione alle finalità applicative delle due diverse modalità di calcolo, che risentono peraltro della determinazione soggettiva delle consistenze per lo spessore dei muri interni e di quelli esterni perimetrali, consistenza determinabile peraltro in alcuni casi solo con specifici sondaggi.

Del resto anche solo per ipotesi a voler diversamente opinare come fa il Geom. Lostagno in ordine al calcolo delle consistenze (e segnatamente della corte esterna su cui egli particolarmente si sofferma) vi sarebbe in ogni caso da considerare, al contrario di quanto vorrebbe invece sostenersi, che, da un lato, nella perizia vi sono tutti gli elementi oggettivi affinché gli interessati all'acquisto possano effettuare anche autonomamente ogni più opportuno calcolo e valutazione e, dall'altro, che gli scostamenti asseriti da controparte sarebbero comunque di modesta entità (incidendo del tutto marginalmente) e in ogni caso irrilevanti visto che, com'è noto, la vendita avviene a corpo e non a misura e che una stima che valorizzi il bene piuttosto che svilirlo non appare in contrasto con gli interessi di nessuna delle parti del processo esecutivo né costituisce elemento fuorviante per gli offerenti che ben potranno valutare in relazione al bene le determinazioni da assumere in merito secondo le dinamiche del mercato.

Pertanto le consistenze determinate in sede di elaborato peritale, che qui di seguito si riportano, si ritengono corrette:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	125,50 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	2,90 m	S1
Cantina	11,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,20 m	S1
CORTE ESTERNA	549,00 mq	570,00 mq	0,10	57,00 mq	0,00 m	TERRA
PORTICATO	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	S/1-T
Totale superficie convenzionale:				219,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,10 mq		

Tanto si ritiene dovuto per le osservazioni formulate restando a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento ritenesse opportuno.

Roma 10/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco