TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 546/2022

G.E. pres.te dott.ssa Bianca Maria Ferramosca

Contro:

Promossa da: MONTE DEI PASCHI DI SIENA

S.P.A. Custode: avv. Daniele BONFA'

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 14/10/2021 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

"Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi."

L'immobile oggetto del pignoramento è un **appartamento con soffitta e box auto pertinenziali**, facente parte di un edificio condominiale a destinazione residenziale e commerciale, ubicato in:

- Comune: Roma Capitale
- Quartiere: Valle Fiorita – Municipio VI (ex VIII)
- Indirizzo: via Priolo Gargallo, 52 (app.to con soffitta) – via Pollina, 30 (box)
- Scala 1 – Piano 2 – int. 5 (app.to) – Piano 3 n. 6 (soffitta)
- Piano S1 – n. 12 (box)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094771d33033f415ac539cd594e0

L'unità immobiliare in questione, appartiene ad un complesso edilizio condominiale (v. foto 1 e 2) composto da un unico edificio articolato in 4 ingressi per altrettante scale, 30 appartamenti distribuiti ai piani 1° e 2°, 32 soffitte e 2 locali lavatoio/stenditoio ubicati al piano 3°, 14 negozi al piano terra – strada, 27 box auto al piano interrato, la cui costruzione è stata iniziata dalla in data 03/01/1995 ed ultimata in data 28/06/1996 (v. all. "A" all'atto di trasferimento 08/10/1997 in all. [7])

foto 1

foto 2

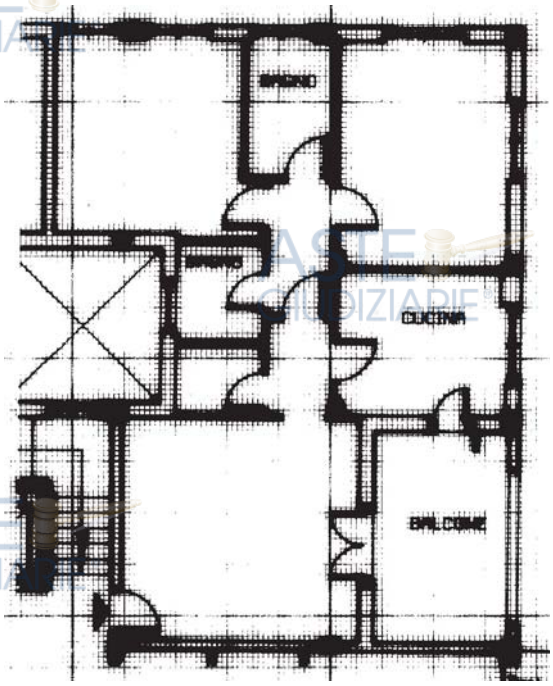
foto 3

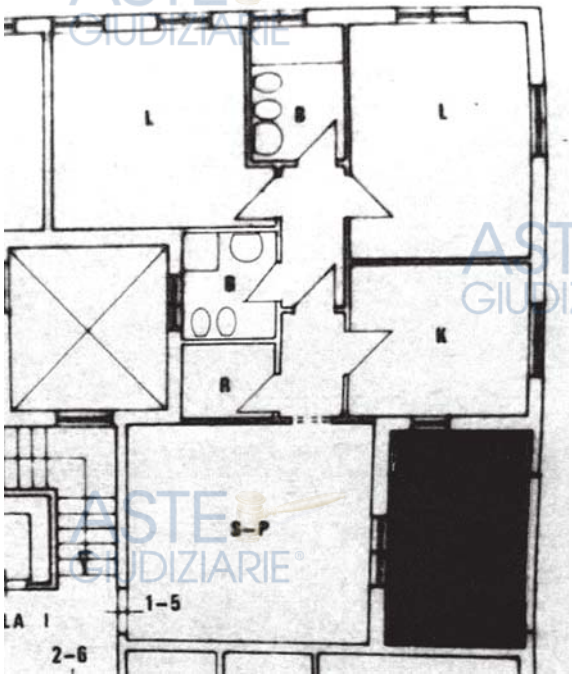
foto 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094471d33033f415ac539cd594e0

L'appartamento pignorato appartiene alla *"scala 1"* corrispondente al civico n. 52, il cui ingresso è ubicato sotto il portico dell'edificio condominiale (v. foto 2 e 3), ed è ubicato al piano 2°, raggiungibile mediante la scala comune a gradini e l'impianto ascensore condominiale (v. foto 4).
Il fabbricato condominiale appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione, per quanto attiene ai prospetti, alle coperture, al vano scala n. 1 ed al relativo impianto ascensore.
Come comunicato dall'Amministrazione del Condominio su richiesta dello scrivente (v. all. [9]) "*il Condominio deve assolutamente ripristinare il solaio dell'area box, l'importo dei lavori si aggira sui 100 mila euro, i condomini stanno cercando di eseguire interventi spot per evitare il totale rifacimento. al momento non vi sono delibere in essere.*"
L'**appartamento** pignorato, di altezza utile interna di 2,70 m. circa, all'attualità si trova nella configurazione planimetrica sotto riportata, e **NON risulta conforme** sia alla rappresentazione





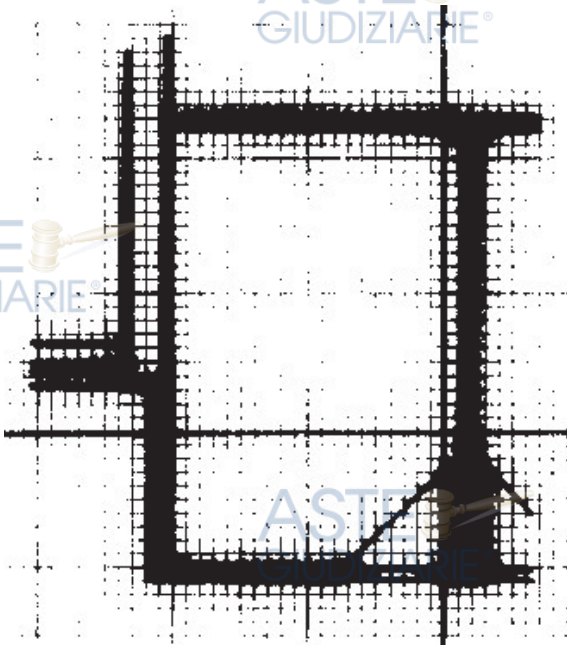
planimetria catastale d'impianto ed ultima in atti **planimetria di progetto approvato**

planimetrica acquisita in Catasto (v. all. [3] – purtroppo la rasterizzazione risulta sfocata) sia alla rappresentazione grafica del progetto approvato prot. n. 60565 del 04/12/1995 (v. allegato [4/a]), solamente a causa dell'apposizione di un infisso vetrato apribile a chiusura della loggia (v. foto 9 e 10 alla pag. 9) che di fatto ha trasformato tale superficie esterna in superficie residenziale interna dell'unità immobiliare, determinando **un abuso edilizio; che però è facilissimo eliminare con la semplice rimozione dell'infisso vetrato**.

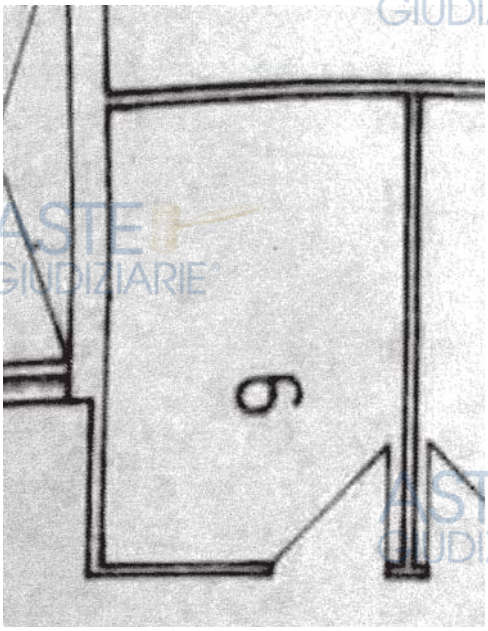
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

Quanto alla **soffitta n° 6** ubicata al piano 3° del fabbricato, avente altezza massima utile all'ingresso di m. 2,50 e minima utile di m. 1,50 sulla parete contrapposta a quella di ingresso (per un valore medio di 2,00 m. circa), essa risulta **catastalmente ed urbanisticamente conforme** in quanto planimetricamente corrispondente alle rispettive rappresentazioni catastale e di progetto approvato sottostanti.



planimetria catastale d'impianto ed ultima in atti



planimetria di progetto approvato

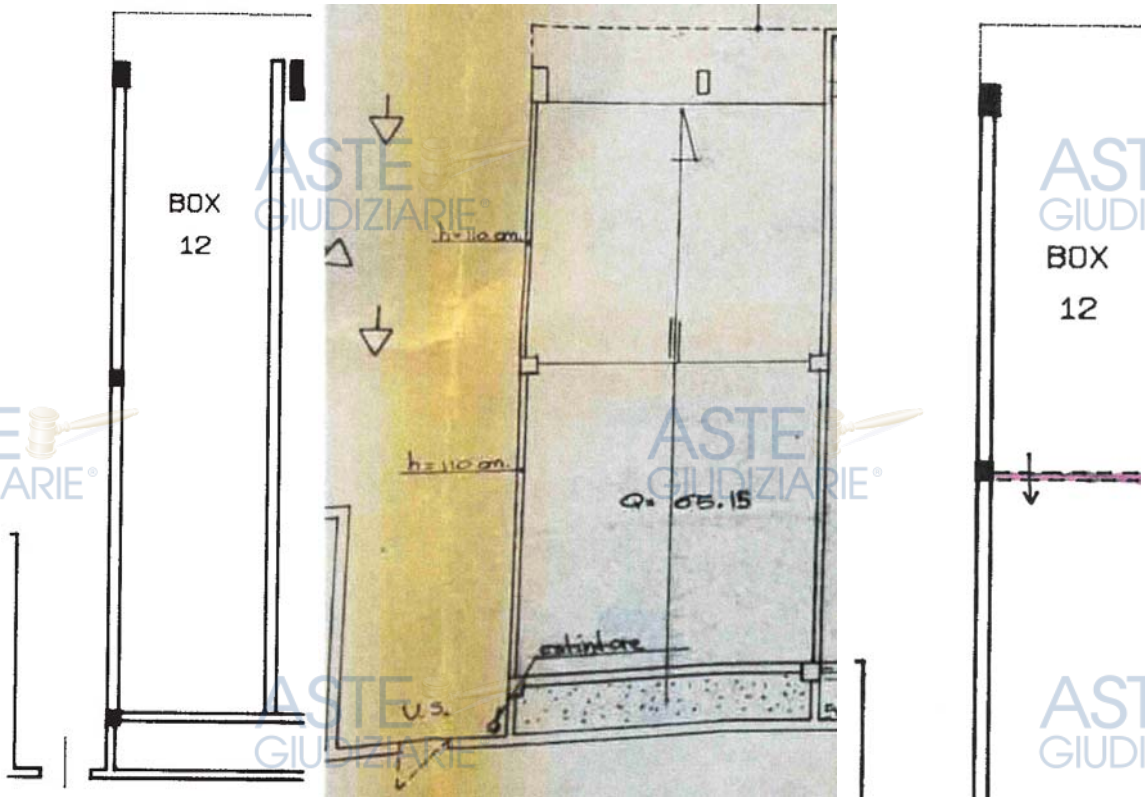
Quanto invece al **box auto n° 12** ubicato al piano interrato ed accessibile dal civico 30 della via Pollina, di cui un primo tratto a partire dall'ingresso per una lunghezza di 3,50 m. circa avente altezza di circa 2,00 m. ed un secondo tratto per ulteriori 7,50 m. circa di lunghezza avente altezza di m. 2,45, sono da segnalare alcune difformità evidenziate in colore rosso nella sottostante planimetria dello stato attuale:

a. una parete divisoria per tutta la lunghezza del box (11 ml. circa) che realizza il frazionamento dall'attigua area dell'originaria autorimessa con posti auto di cui al progetto approvato; tale parete divisoria era già presente nella planimetria catastale d'impianto (29/11/1996) ma non nel precedente progetto approvato di variante (prot. n. 60565 del 04/12/1995 – concessione n. 1050/C del 18/12/1996); ed in effetti anche la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

Tabella approvata prezzi massimi di cessione del 1997 (v. all. [15]) menziona i posti auto pertinenziali e non i box auto;



planimetria catastale di impianto ed ultima in atti | **planimetria di progetto approvato** | **difformità rispetto al progetto approvato ed al Catasto**

b. un tramezzo divisorio con porta che divide il box in una prima parte di profondità 6 ml. circa adibita a parcheggio di autoveicoli ed una seconda parte di profondità 4 ml. circa adibita a cantina/locale di deposito; tale tramezzo divisorio non era presente nella planimetria catastale d'impianto (29/11/1996) e nemmeno nel progetto approvato di variante (prot. n. 60565 del 04/12/1995 – concessione n. 1050/C del 18/12/1996);

delle conseguenze urbanistiche e catastali delle difformità sopra descritte alle pagg. da 5 a 7 si tratterà approfonditamente in sede di risposta ai quesiti n. 3 e n. 5.

La superficie catastale dell'**appartamento** (90 mq. coperti e scoperti come da visura in allegato [3]) risulta corrispondente alla sua **superficie commerciale di mq. 89,80 circa**, calcolati come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

porzione coperta per mq. commerciali 83,40 articolata in un ingresso-soggiorno (v. foto 5), due stanze da letto singole (aventi ciascuna superficie netta in pianta inferiore a 14 mq. – v. foto 6), un bagno completo, un ripostiglio cieco (v. foto 7), un corridoio di disimpegno ed una cucina;

loggia coperta per mq. commerciali 4,30 (12,30 mq. x 35% - chiusa su tre lati con parapetto verso il prospetto ed affaccio attualmente munito di infisso vetrato rimuovibile, accessibile dalla cucina e dal soggiorno – v. foto 8, 9 e 10);

soffitta n. 6 al piano 3° per mq. commerciali 2,10 con altezza media 2,00 m. (v. foto 11 e 12).

foto 5. Vano ingresso - soggiorno

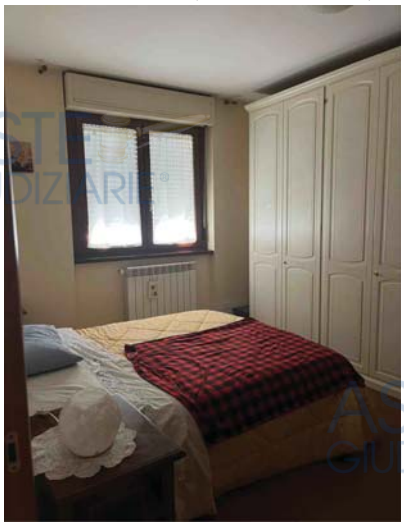


foto 6. Una delle due camere da letto

foto 7. Ripostiglio cieco

foto 8. Loggia chiusa accessibile da cucina e soggiorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

foto 9. Finestra di chiusura loggia dall'interno

foto 10. Finestra di chiusura loggia dall'esterno

foto 11. Corridoio soffitte al p. 3°

foto 12. Interno soffitta

La superficie catastale del box auto (34 mq. coperti come da visura in allegato [3]) risulta in linea con la sua superficie lorda reale (11,10 m. x 2,90 m. = 32,20 mq. lordi), per una **superficie commerciale di mq.** 32,20 x 60% = **19,30 mq. commerciali residenziali.**

L'intero compendio pignorato, quindi, consiste di 109,10 mq. commerciali arrotondabili a **109 mq. commerciali residenziali**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

foto 13. Corsello di accesso ai box auto interrati

foto 14. Porzione del box adibita a parcheggio

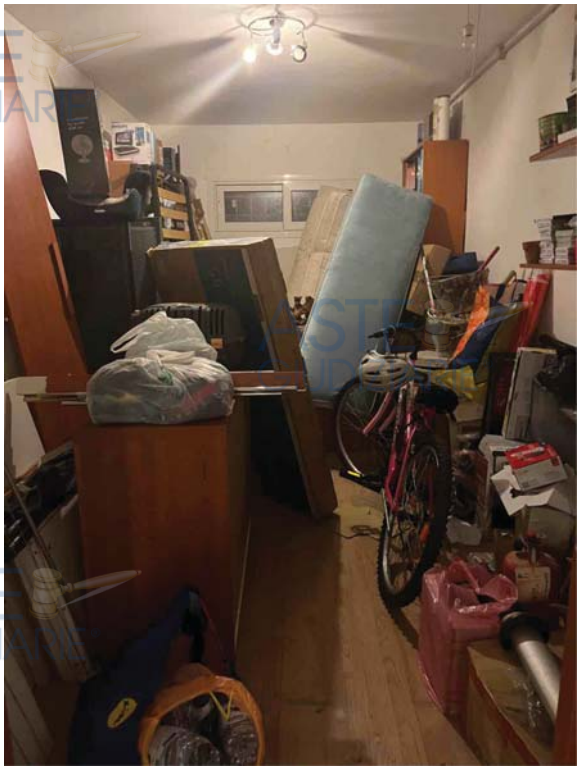


foto 15. Porzione del box adibita a locale di deposito

foto 16. Unità esterna dell'impianto cdz nella loggia

La visione dell'appartamento dall'esterno e dall'interno, nel corso del **sopralluogo tenuto in data 03/02/2023**, ha consentito di accertare i seguenti elementi, con riferimento alle riprese fotografiche numerate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

- la buona aerazione e luminosità dei vani finestrati dell'appartamento (v. foto da 5 a 10);
- il normale stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'appartamento;
- i pavimenti in ceramica con finitura legno nella maggior parte degli ambienti interni, in ceramica semplice nella loggia (v. foto da 6 a 8);
- le porte interne in legno ed il portoncino di ingresso blindato (v. foto 4 e 5);
- gli infissi esterni (finestre e porte finestre di accesso alla loggia) realizzati con profilati in legno douglas e vetri semplici, dotati di avvolgibili, ad eccezione dell'infisso in alluminio apposto a chiusura della loggia (v. foto 9 e 10);
- il rivestimento a parete nella zona di cottura della cucina fino all'altezza di m. 1,80 circa;
- l'impianto elettrico coevo della costruzione, databile quindi all'anno 1996, integrato da frutti e placche in epoca più recente (v. foto 17) dotato di un quadro elettrico essenziale contenente anche un interruttore generale magnetotermico differenziale, di cui non è stata fornita nè la dichiarazione di conformità né di rispondenza alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione;
- l'impianto di riscaldamento autonomo, consistente in elementi radianti in lega leggera ed in una caldaia marca *Ariston – tipo Clas evo* a camera aperta (v. foto 18 e 19) alimentata a gas, di cui non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della sua installazione;
- l'impianto di climatizzazione marca Thermomec consistente in una unità esterna ubicata nella loggia (v. foto 16) ed in tre unità interne diversamente ubicate (v. foto 20), di cui non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della sua installazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

foto 17. Frutti e placche dell'impianto elettrico

foto 18. Elementi radianti in lega leggera

foto 19. Caldaia a gas Ariston Clas evo – particolare

foto 20. Unità interna cdz marca Themomec

La soffitta al piano 3° si trova in condizioni di normale conservazione, risultando esente da fenomeni di umidità e conseguenti muffe, analogamente alle zone comuni di accesso al piano 3° (v. foto 11 e 12).

Il box auto al piano interrato dell'edificio risulta ben disimpegnato mediante un corsello carrabile di manovra (v. foto 13), dotato di un infisso di chiusura in alluminio (v. foto 14) e suddiviso internamente in due porzioni, destinate una a parcheggio ed una a locale di deposito, mediante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094771d33033f4f15ac539cd594e0

un tramezzo dotato di piccoli infissi vetrati (v. foto 15).

In definitiva, si ritiene di poter valutare nel complesso il compendio immobiliare pignorato in **normali condizioni manutentive**.

Le **carature millesimali dell'appartamento comprensivo di soffitta** pignorato consistono in **19,07 millesimi di proprietà generale – Tabella "A"** ed in **131,06 millesimi della tabella scale "B";** le **carature millesimali del box auto n. 12** pignorato consistono in **4,55 millesimi di proprietà generale – Tabella "A"** ed in **14,42 millesimi della tabella autorimessa "C"**, come da Regolamento di Condominio vigente **(**v. allegato [9/a]).

Le spese condominiali ordinarie di competenza dell'appartamento int. 5/scala n.1 civ. 52 ammontano ad un importo annuale prossimo ad € 650,00 circa, mentre per il box auto il corrispondente importo annuale è prossimo ad € 120,00; questo sulla base del consuntivo riferito all'anno 2021 fornito dall'Amministrazione **(**v. allegato [9/b]).

Dalla documentazione (faticosamente) reperita risulta un debito condominiale accumulato da detto appartamento di circa € (3.979,50 + 463.56) = € 4.443,06 al 31/12/2021; risulta altresì ottenuto dal Condominio un Decreto Ingiuntivo a carico di per € 4.648,37 oltre spese emesso in data 17/06/2022. **(**v. allegato [9/c]).

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto non è stato reso disponibile il libretto della caldaia, pregiudicandone la validità: tuttavia **non sussistono elementi obiettivi tali da far ritenere la classe energetica dell'appartamento superiore a "G"**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

I riferimenti catastali ed i confini dei cespiti costituenti il complesso immobiliare pignorato sono i seguenti:

appartamento int. 5 al piano 2° della scala n. 1 con soffitta int. 6 al piano 3° catastalmente individuato al **foglio 1021 – particella 3469 sub 21 del Comune di Roma Capitale;**

box auto int. 12 al piano interrato catastalmente individuato al **foglio 1021 – particella 3469 sub 56 del Comune di Roma Capitale.**

Si rileva che le visure catastali storiche dei due cespiti pignorati continuano a riportare erroneamente, oltre agli attuali intestati catastali debitori ()
anche i precedenti intestati evidentemente per difetto
di voltura a seguito della presentazione dell'atto di compravendita 18/11/2010 per notaio Giusto.

I suddetti cespiti immobiliari confinano con:

vano scale e chiostrina condominiali, appartamenti intt. 6 ed 8, distacchi scoperti su via Priolo Gargallo e su via Pollina, salvo altri (l'appartamento);

chiostrina, corridoio di accesso ed intercapedine sottotetto condominiali, soffitta n. 5 salvo altri (la soffitta);

area di manovra su due lati, intercapedine interrata e box int.13 (il box).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

2° QUESITO

"Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali."

I dati identificativi degli immobili riportati nell'atto di pignoramento (v. all. [1]) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti, a quella acquisita ed allo stato dei luoghi.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate (v. allegato [10]) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

ipoteca volontaria

iscritta in data: 19/11/2010 (v. all. [10] ispezione n.6)

per *concessione a garanzia di mutuo* concesso da MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA a per la quota di ½ ciascuno, con atto per notaio Francesca Giusto del 18/11/2010 rep. n. 13301 racc. n. 8006

al numero particolare: 31918 – generale 139413

n.b. il diritto ipotecato è la proprietà superficiaria sia dell'appartamento int. 5 scala 1 con soffitta, sia del box auto int. 12

ipoteca concessione amministrativa/riscossione

iscritta in data: 11/11/2016 (v. all. [10] ispezione n.7)

a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro

al numero particolare: 22352 – generale 126076

n.b. il diritto ipotecato è la proprietà superficiaria di entrambi gli immobili per la quota di ½

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

annotazione a iscrizione

domanda per frazionamento in quota riferito all'atto per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 30/12/1997 rep. 23442

iscritta in data: 14/11/2001 (v. all. [10] ispezione n.1)

al numero particolare: 7527 – generale 98102

annotazione a iscrizione

domanda per frazionamento in quota riferito all'atto per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 30/12/1997 rep. 23443

iscritta in data: 14/11/2001 (v. all. [10] ispezione n.2)

al numero particolare: 7530 – generale 98105

annotazione a iscrizione

domanda per frazionamento in quota riferito all'atto per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 30/12/1997 rep. 23441

iscritta in data: 10/06/2002 (v. all. [10] ispezione n.3)

al numero particolare: 5251 – generale 63928

annotazione a iscrizione

domanda per restrizione di beni riferita all'atto per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 30/03/2000 rep. 27698

iscritta in data: 19/11/2004 (v. all. [10] ispezione n.4)

al numero particolare:12514 – generale 141810

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile:

atto di Convenzione per la concessione del diritto di superficie

per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992 contro Comune di Roma - a favore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

rep. n. 12558 racc. n. 5990

trascritto in data 14/07/1992 (v. all. [10] ispezione n.11)

al numero particolare: 33007 – generale 56743

(atto completo acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma – allegato in [13])

atto di Convenzione integrativa – rettifica per la concessione del diritto di superficie

per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 08/09/1995 contro Comune di Roma - a favore di

rep. n. 18602 racc. n. 9070

trascritto in data 12/09/1995 (v. all. [10] ispezione n.12)

al numero particolare: 33659 – generale 55690

(atto completo acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma – allegato in [14])

n.b. la convenzione integrativa è stata stipulata *"... al solo scopo di individuare nuovamente la localizzazione esatta dell'area costituente il comparto "I" ... di detto piano di zona oggetto del diritto di superficie concesso ... fermo tutto il resto"*

atto unilaterale d'obbligo edilizio

per notaio Generoso Palermo del 02/12/1996 contro - a favore di Comune di Roma

rep. n. 63970 racc. n. 8466

trascritto in data 05/12/1996 (v. all. [6])

al numero particolare: 42978 – generale 77529

(atto completo e dati di trascrizione acquisiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, in quanto depositati nel fascicolo edilizio prot. n. 60565/1995 – allegato in [6])

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

atto di compravendita

per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 08/10/1997 contro - a favore di

rep. n. 82310 racc. n. 20765

trascritto in data 22/10/1997 (v. all. [10] ispezione n.10)

al numero particolare: 39490 – generale 66861

(atto completo acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma – allegato in [7])

atto di compravendita

per notaio Francesca Giusto del 18/11/2010 contro - a favore di

rep. n. 13300 racc. n. 8005

trascritto in data 19/11/2010 (v. all. [10] ispezione n.5)

al numero particolare: 82647 – generale 139412

(atto completo acquisito in copia autentica informatica dal notaio Francesca Giusto – all. [8])

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

verbale di pignoramento

trascritto in data: 08/06/2022 (v. all. [10] ispezione n. 8)

su istanza di: – a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA – contro

al numero particolare: 53045 – generale 75244

n.b. erroneamente è stata indicata la piena proprietà come diritto pignorato

verbale di pignoramento - rettifica

trascritto in data: 22/11/2022 (v. all. [10] ispezione n. 9)

su istanza di: – a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA – contro

al numero particolare: 106914 – generale 151015

n.b. è stata correttamente indicata la proprietà superficiaria come diritto pignorato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

3° QUESITO

"Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il CTU all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

L'appartamento in questione risulta accatastato e la relativa rappresentazione planimetrica, presentata in data 29/11/1996 e denominata *"ultima planimetria in atti"* (v. all. [3]), **non è conforme allo stato dei luoghi**, solamente a motivo dell'apposizione di un infisso vetrato apribile a chiusura della loggia (v. foto 9 e 10 alla pag. 9) che di fatto ha trasformato tale superficie esterna in superficie residenziale interna dell'unità immobiliare, determinando **un abuso edilizio; che però è facilissimo eliminare con la semplice rimozione dell'infisso vetrato**.

Una volta effettuato tale intervento edilizio, la conformità catastale dell'appartamento e della sua soffitta pertinenziale sarà automaticamente ripristinata, senza alcun ulteriore adempimento in sede catastale.

Anche **il box auto** in questione risulta accatastato e la relativa rappresentazione planimetrica, presentata in data 29/11/1996 e denominata *"ultima planimetria in atti"* (v. all. [3]), **non è conforme allo stato dei luoghi**, a motivo della presenza di un tramezzo divisorio con porta che divide il box in una prima parte di profondità 6 ml. circa adibita a parcheggio di autoveicoli ed una seconda parte di profondità 4 ml. circa adibita a cantina/locale di deposito; tale tramezzo divisorio non era neppure presente nella planimetria di progetto approvato di variante (prot. n. 60565 del 04/12/1995 – concessione n. 1050/C del 18/12/1996) dove al piano interrato dell'edificio erano previste due autorimesse suddivise in posti auto e non compartimentate in box chiusi.

La rimozione del tramezzo divisorio (da realizzare previa attivazione di idonea procedura edilizia che verrà dettagliata in risposta al quesito n. 5) consentirà di ripristinare la conformità catastale del box auto senza alcun ulteriore adempimento in sede catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

Pertanto non saranno da affrontare spese espressamente finalizzate a conseguire la conformità catastale dei cespiti immobiliari pignorati.

4° QUESITO

"Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale."

L'immobile oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (2008), ricade come *Sistema Insediativo* nella *"Città consolidata – Programmi integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3"* (v. allegato [11]) regolato dagli artt. 44, 45, 48 e 50 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G..

L'area edificata rientra nel **piano di Zona B5 – Rocca Fiorita – Comparto "I"** (nona lettera dell'alfabeto maiuscola) ai sensi della variante approvata con deliberazione del C.C. n. 184 del 06/10/1994, in sostituzione del Comparto "i" precedentemente assegnato alla medesima società . (v. convenzione edilizia 10/07/1992 in all. [13]), *a seguito del rinvenimento del complesso archeologico noto come "Grotte di Pompeo", in seguito al quale la Soprintendenza Archeologica di Roma … ha imposto una fascia di rispetto, comprendente tra l'altro il detto comparto "i"* (v. convenzione edilizia integrativa 08/09/1995 in all. [14]).

5° QUESITO

"Indichi il CTU la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

Le attività di accesso ai titoli amministrativi sono risultate alquanto articolate ed hanno ottenuto i seguenti risultati documentali:

- la **concessione edilizia n. 45/CA rilasciata nell'anno 1994** (v. all. [4/b]);
- la **concessione edilizia in variante n. 1050/C rilasciata nell'anno 1996** (v. all. [4/c]);
- gli estratti dal fascicolo di progetto depositato presso l'Archivio del Dip.to PAU, contenente i **progetti approvati (**base e **variante)** completi di **atti d'obbligo** sottoscritti dalla società costruttrice e precisamente;

  estratti dal **progetto approvato di variante prot. n. 60565/1995** (v. all. [4/a]);
- copia autentica atto d'obbligo 14/12/1994 (v. all. [5]) superato da **atto d'obbligo 02/12/1996** (v. all. [6]);
- la **tabella approvata dei prezzi massimi di cessione** degli alloggi realizzati con edilizia convenzionata nell'ambito del P.di Z. Rocca Fiorita – lotto I, che assegna all'unità immobiliare pignorata insieme alle sue pertinenze (soffitta e box auto) il **prezzo massimo di cessione di Lit. 212.826.136 alla data del 28/04/1997** (v. all. [15]);
- la documentazione attestante l'attribuzione di contributi regionali – mutui agevolati da cui ***"risulterebbe un contributo, fruente di mutuo agevolato su complessive Lire 1.380.000.000 per n. 30 alloggi, in forza di una determinazione in mutuo ex Lege n. 457/78 (di Lire 1.080.000.000) e di un mutuo Regionale, a valere sui fondi di cui all'art. 16 della LR n. 58/88 (di Lire 300.000.000)"***, come da relativi decreti acquisiti (v. all. [16]);

  all'appartamento pignorato insieme alle sue pertinenza (soffitta e box auto) competono **mutui agevolati per un totale di Lit. 48.000.000**, di cui Lit. 37.655.743 per mutuo garantito dallo Stato ex L. 457/78 e Lit. 10.344.257 per mutuo regionale ex art. 16 della L.R. 58/88 (v. all. [16]);
- la visura archivio agibilità da cui si evince l'esistenza di *"prot. richiesta n. 23376/1997 – progressivo certificato n. 511 rilasciato in data 10/10/2001"* (v. all. [4]) richiesto e non ancora acquisito.

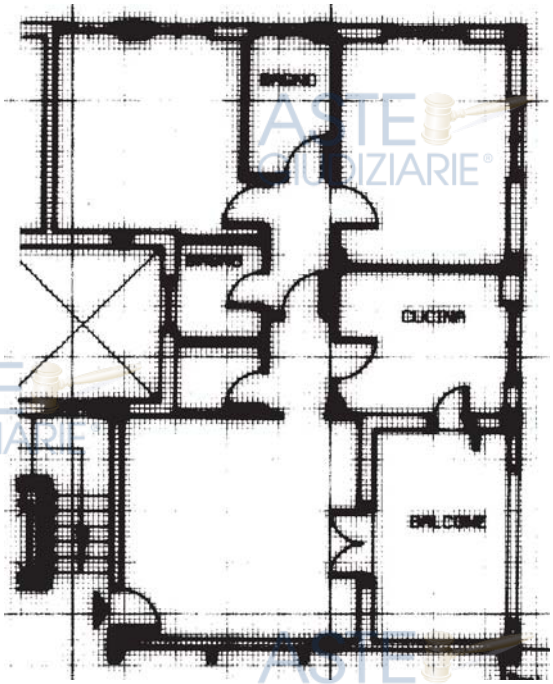
Quanto agli abusi edilizi riscontrati, si rinnova quanto già scritto alle pagg. da 5 a 7 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

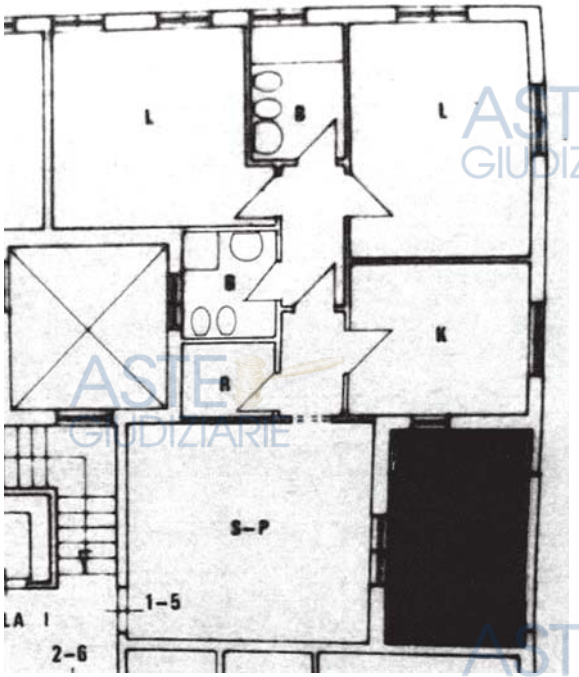
Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

precisamente:

1. l'**appartamento** pignorato, di altezza utile interna di 2,70 m. circa, all'attualità si trova nella configurazione planimetrica sotto riportata, e **NON risulta conforme** sia alla



planimetria catastale d'impianto ed ultima in atti



planimetria di progetto approvato

rappresentazione planimetrica acquisita in Catasto (v. all. [3] – purtroppo la rasterizzazione risulta sfocata) sia alla rappresentazione grafica del progetto approvato prot. n. 60565 del 04/12/1995 (v. allegato [4/a]), solamente a causa dell'apposizione di un infisso vetrato apribile a chiusura della loggia (v. foto 9 e 10 alla pag. 9) che di fatto ha trasformato tale superficie esterna in superficie residenziale interna dell'unità immobiliare, determinando **un abuso edilizio; che però è facilissimo eliminare con la semplice rimozione dell'infisso vetrato**;

del resto la destinazione effettiva della loggia (il cui pavimento è rimasto quello originario in ceramica, dove è ubicata l'unità esterna dell'impianto di condizionamento, dove trovano posto le cucce dei due gatti di casa e vengono stesi i panni ad asciugare, dove permangono in sede i due infissi del soggiorno e della cucina – v. foto nn. 8-8-16) è tuttora quella di un ambiente non residenziale: pertanto **la rimozione dell'infisso vetrato**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

dal vano aperto della loggia sarà l'unico intervento necessario e sufficiente a ripristinare la regolarità urbanistica della loggia e dell'intero appartamento;

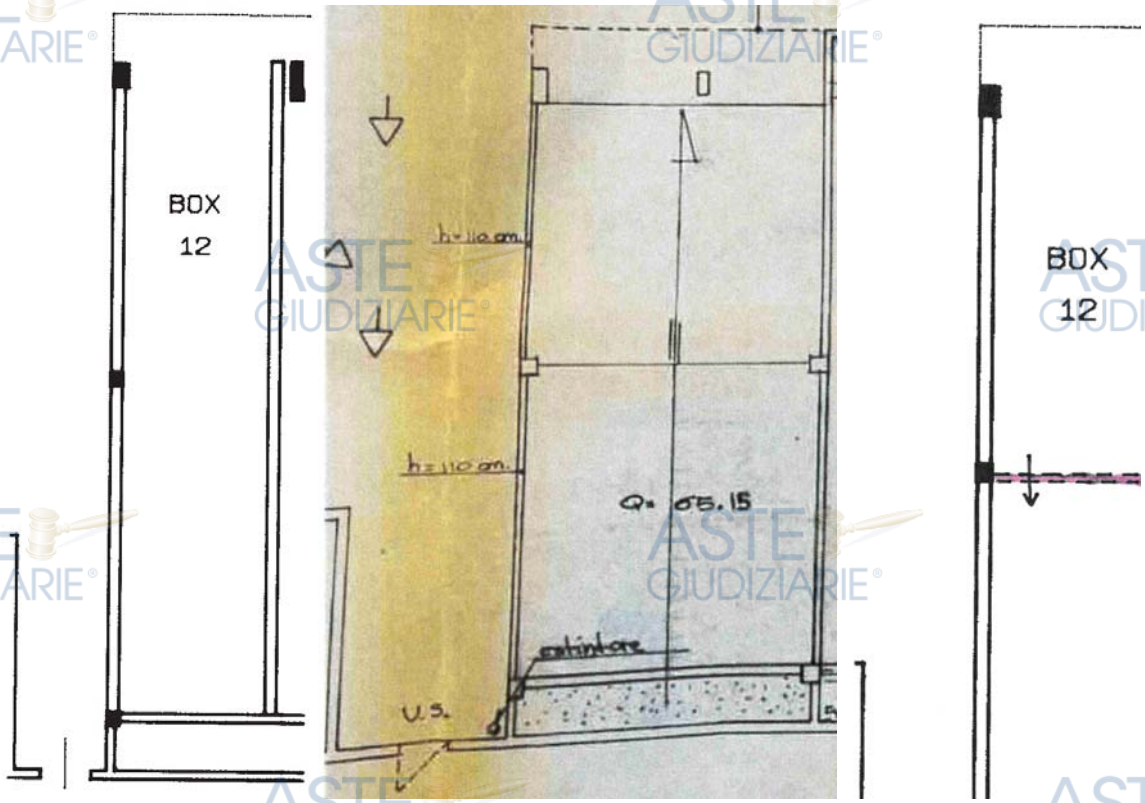
2. il **box auto n° 12**, ubicato al piano interrato ed accessibile dal civico 30 della via Pollina, presenta alcune difformità evidenziate in colore rosso nella planimetria dello stato attuale alla pagina seguente:

   una parete divisoria per tutta la lunghezza del box (11 ml. circa) che realizza il frazionamento dall'attigua area dell'originaria autorimessa con posti auto di cui al progetto approvato; tale parete divisoria era già presente nella planimetria catastale d'impianto (29/11/1996) ma non nel precedente progetto approvato di variante (prot. n. 60565 del 04/12/1995 – concessione n. 1050/C del 18/12/1996); ed in effetti anche la *Tabella approvata prezzi massimi di cessione* del 1997 (v. all. [15]) menziona i posti auto pertinenziali e non i box auto;

   un tramezzo divisorio con porta che divide il box in una prima parte di profondità 6 ml. circa adibita a parcheggio di autoveicoli ed una seconda parte di profondità 4 ml. circa adibita a cantina/locale di deposito; tale tramezzo divisorio non era presente nella planimetria catastale d'impianto (29/11/1996) e nemmeno nel progetto approvato di variante (prot. n. 60565 del 04/12/1995 – concessione n. 1050/C del 18/12/1996);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0



planimetria catastale di impianto ed ultima in atti | **planimetria di progetto approvato** | **difformità rispetto al progetto approvato ed al Catasto**

Quindi, venendo alla procedura amministrativa che l'aggiudicatario dell'immobile pignorato dovrà seguire per ottenere la piena conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare de qua comprensiva delle pertinenze, lo scrivente ritiene di raccomandare, salvo il superiore parere degli Uffici amministrativi municipali preposti, il deposito di una SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria finalizzata all'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- **ripristino dello stato dei luoghi** in conformità al progetto assentito di variante (prot. 60565 del 04/12/1995 – concessione n. 1050/C del 18/12/1996) consistente nella **rimozione dell'infisso apribile vetrato abusivamente realizzato a chiusura della loggia** e la **rimozione del tramezzo abusivamente realizzato all'interno del box auto**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

- trasformazione dell'originario posto auto coperto in box auto, mediante la **realizzazione di muratura divisoria per 11 ml. circa ed il montaggio di infisso di entrata al box**.

Tale procedura amministrativa, il cui costo per oneri amministrativi anche di oblazione, spese tecniche, contributi ed imposte varie sarà prossimo ad **€ 7.000,00 omnicomprensivi**, non comporta la necessità della denuncia di variazione catastale mediante una pratica DOCFA, dal momento che le attuali rappresentazioni planimetriche catastali sono conformi allo stato post operam che verrà rappresentato nella SCIA in sanatoria.

I costi stimati per lavori strettamente attinenti la regolarizzazione urbanistica e catastale, come in precedenza indicati, sono quantificabili in circa **€ 3.000,00 omnicomprensivi**.

6° QUESITO

"Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento."

Trattandosi di un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) e delle sue pertinenze (soffitta e box auto) si ritiene impossibile, oltre che antieconomico per la procedura, vendere separatamente l'appartamento con soffitta ed il box auto.

Si ritiene quindi ineludibile la vendita del complesso immobiliare pignorato in un unico lotto.

7° QUESITO

"Indichi il CTU se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

Al momento del sopralluogo in data 03/02/2023 l'appartamento pignorato risultava occupato dall'esecutata sig.ra e dalla propria famiglia (v. all. [20]).

8° QUESITO

"Indichi il CTU l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge."

Le unità immobiliari pignorate sono state costruite su un'area acquisita al patrimonio del Comune di Roma, ricadente nel piano di Zona B5 – Rocca Fiorita – Comparto "I" ed il cui diritto di superficie fu concesso dal Comune di Roma alla Società

con atto di Convenzione per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992 – rep. 12558 – racc. 5990 (v. all. [13]) e successiva Convenzione integrativa di rettifica per notaio Giovanni Ungari Trasatti del 08/09/1995 – rep. 18602 – racc. 9070 (v. all. [14]).

Coerentemente a quanto sopra, **il diritto immobiliare pignorato corrisponde ad 1/1 della proprietà superficiaria del villino**, attualmente in capo pro quota al 50% indiviso ai debitori esecutati signori .

Non risulta allo scrivente l'esistenza degli altri vincoli e diritti menzionati nel quesito.

Si segnala che ulteriori ricerche eseguite presso la Regione Lazio – Area edilizia residenziale agevolata hanno consentito di accertare che a favore della ,

per l'intervento di edilizia agevolata realizzato in Comune di Roma – Piano di Zona (B5) Rocca Fiorita – Comparto I ***"risulterebbe un contributo, fruente di mutuo agevolato su complessive***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094771d33033f415ac539cd594e0

Lire 1.380.000.000 per n. 30 alloggi, in forza di una determinazione in mutuo ex Lege n. 457/78 (di Lire 1.080.000.000) e di un mutuo Regionale, a valere sui fondi di cui all'art. 16 della LR n. 58/88 (di Lire 300.000.000)" , come da relativi decreti acquisiti (v. all. [16]).

9° QUESITO

"Determini il CTU il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato."

Determinazione del valore commerciale della proprietà superficiaria dell'appartamento e delle sue pertinenze

Si ritiene che il valore commerciale dell'appartamento pignorato sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d. *"sintetico-comparativo"*, che si basa sull'applicazione dei prezzi unitari medi correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quello oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Si tratta del c.d. *"market approach"* richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quelli in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato, consultando on line alcuni operatori immobiliari operanti nella zona urbana in questione (Z13 - Rocca Fiorita – Comune di Roma – Municipio VI ex VIII– v. allegato [12]).

In particolare sono state individuate 4 unità immobiliari paragonabili per tipologia, consistenza e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

finiture a quella oggetto di valutazione, ubicati nella medesima zona urbana in cui ricadono gli immobili pignorati, al prezzo medio unitario richiesto negli annunci di 1.679,00 €/mq. (minimo 1.292,00 €/mq. – massimo 2.371,00 €/mq.).

Chiaramente il prezzo unitario richiesto medio (1.679,00 €/mq.) va ridotto di un 10% circa per rendere ragione della dinamica d'incontro tra la domanda e l'offerta di immobili di tale tipologia residenziale, per un valore unitario di mercato prossimo a 1.500,00 €/mq..

A sostanziale conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezziario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [12]) è indicato in 1.700,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in prima fascia ed in 1.500,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in seconda fascia: l'unità immobiliare in esame può considerarsi di qualità edilizia intermedia tra le due fasce e quindi il prezzo medio cui riferirsi è prossimo a circa 1.600,00 €/mq..

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell'indagine di mercato svolta, si rileva che il prezzo unitario per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezziario della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [12]), è compreso tra 1.250,00 €/mq. e 2.050,00 €/mq per abitazioni di tipo civile/economico in normale stato manutentivo, con un conseguente valore medio unitario prossimo a 1.650,00 €/mq..

Per tutto quanto precede, tenuto anche conto di una tendenza lievemente negativa delle quotazioni immobiliari in tale zona urbana (- 6 % dal 1° semestre 2022 ad oggi) si ritiene che **il più probabile valore unitario corrente di mercato del bene immobile periziato sia effettivamente pari a circa 1.600,00 €/mq. per la piena proprietà**.

Quindi il più probabile valore corrente di mercato del diritto di piena proprietà del bene immobile pignorato è prossimo a 109 mq. (v. pag. 9) x 1.650,00 €/mq. = € 179.850,00 arrotondabili ad € 180.000,00, salvo spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene.

Da tale importo va infatti decurtata la spesa di circa € 10.000,00, in precedenza stimata (v. pag. 25) per lavori e pratiche amministrative finalizzati alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni immobili pignorati, riducendo pertanto **il più probabile valore corrente di mercato del**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

diritto di piena proprietà dei beni immobili pignorati a circa € 170.000,00.

Per le considerazioni che seguono in tema di:

oneri di affrancazione dai vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione dell'immobile (v. successiva pag. 32) pari a presuntivi **€ 4.000,00**;

oneri di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'immobile (v. successive pagg. 32 e 33) pari a presuntivi **€ 11.000,00**,

la differenza di valore tra il diritto di piena proprietà degli immobili in questione, resi liberi da ogni vincolo derivante dalla convenzione edilizia di interesse, ed i diritti proprietà superficiaria pignorati su cui gravano i vincoli convenzionali di prezzo massimo di cessione e di locazione, è pari a circa € (4.000,00 + 11.000,00 =) € 15.000,00 omnicomprensivi e salvo difforme valutazione dei corrispettivi economici da parte degli Uffici comunali competenti.

Il più probabile valore corrente di mercato del diritto di proprietà superficiaria dei beni immobili pignorati, su cui gravano i vincoli convenzionali di prezzo massimo di cessione e di locazione, detratto dal valore stimato della piena proprietà (€ 180.000,00) i costi di affrancazione e trasformazione dei diritti di proprietà per presuntivi € 15.000,00 circa ed altresì detratto l'ulteriore importo di circa € 10.000,00 stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale per quanto diffusamente illustrato alle pagg. 24 e 25 della presente relazione, viene stimato in **circa € 155.000,00 (dicasi euro centocinquantacinquemila/00)**.

Determinazione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio

L'art. 14 della Convenzione edilizia 10/07/1992 (v. all. [13]) posta alla base dell'edificazione che ci occupa, non variato dalla Convenzione integrativa – Rettifica del 08/09/1995 (v. all. [14]) prescrive i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi con riferimento ad *"... una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati: a) ripartizione millesimale; b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione; c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati. Detta tabella, approvata ... dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del presente articolo."

Tale **Tabella dei prezzi massimi di cessione**, approvata dai competenti uffici del Comune di Roma, fu comunicata alla Società concessionaria in data 29/04/1997 – prot. 2509 (v. all. [15]), sulla base di un prezzo massimo di cessione unitario di Lire 1.799.646 al mq. convenzionale: i dati salienti riferiti all'unità immobiliare che ci occupa (scala n. 1 – int. 5 con soffitta e posto auto) sono una superficie virtuale di 118,26 mq. cui corrisponde un **prezzo massimo di cessione di Lire 212.826.136 corrispondenti ad Euro 109.915,52**; ciò con riferimento alla **data di ultimazione della costruzione, dichiarata dal Concessionario al 28/06/1996** (v. all. "A" all'atto di trasferimento 08/10/1997 in all. [7]).

Il primo atto pubblico di vendita della proprietà superficiaria di detto appartamento in data 08/10/1997 (v. all. [7]) indica il *prezzo complessivo di Lire 182.000.000*, inferiore quindi al prezzo massimo di cessione tabellato.

Il prezzo della compravendita dei medesimi diritti immobiliari alla data del 18/11/2010 (v. atto per notaio Giusto in all. [8]) fu indicato in € 200.000,00 con un incremento del 81,96 % circa rispetto al prezzo massimo di cessione tabellato.

L'aggiornamento del prezzo massimo di cessione, così come determinato all'art. 14 della Convenzione edilizia sopra più volte richiamata (v. all. [13] pag. 59) segue un doppio binario: da un lato l'aumento ottenuto applicando *l'indice ISTAT sul costo della vita*, dall'altro la diminuzione *per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:*

da 0 – 5 anni 0%; da 5 – 10 anni 5%; da 10 – 20 anni 10%; da 20 – 30 anni 20%; oltre 30 anni 30%.

Dalla documentazione acquisita, in particolare dalla *relazione* di *determinazione, a mq. di superficie convenzionale, per cessione degli alloggi* (v. all. [15]), l'ammontare del *Corrispettivo di concessione aggiornato a mq. virtuale* è indicato in Lire/mq. 287.339,5 pari al 15,97 % circa del prezzo unitario massimo di cessione (Lire/mq. 1.799.646): quindi la *quota non afferente il corrispettivo di concessione* è pari a Lire 1.512.307 al mq. convenzionale ed all'84,03 % circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

del prezzo massimo di cessione, per un valore di € 92.362,01.

Considerato il **28/06/1996** quale **data di completamento dei lavori di costruzione degli alloggi**, **rispetto alla quale sono ad oggi trascorsi oltre 28 anni**, a ciò corrisponde un **deprezzamento convenzionale del 20%**.

L'**indice dei prezzi al consumo per famiglie, operai ed impiegati** calcolato sul sito ISTAT *"Rivaluta"* (v. all. [17]) nel periodo giugno 1996 – settembre 2024 è pari ad **1,693** (v. all. [17]).

Sulla base di quanto precede, il prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficiaria dell'alloggio de quo può essere calcolato come segue:

€ 109.915,52 x 1,693 – € 92.362,01 x 20% = € (186.086,98 – 18.472,40) = € 167.614,58.

Anche tale prezzo va decurtato dell'importo di circa € 10.000,00 stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni pignorati, come diffusamente illustrato alle pagg. 24 e 25 della presente relazione.

In definitiva **il prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficiaria dei beni immobili pignorati è pari ad € 157.614,58**.

Determinazione del canone massimo di locazione dell'alloggio

La convenzione edilizia di riferimento prevede che *"per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche"* (v. all. [13] all'art. 14).

La legge n. 392/1978 (cd. *equo canone*) ha subito numerose modifiche a seguito di successivi provvedimenti legislativi (L. n. 359/1992 cd patti in deroga, L. n. 431/1998, L. n. 164/2014).

Nella determinazione che segue ci si è uniformati al contenuto della Determinazione Dirigenziale rep. QI/389/2020 – prot. QI/34874/2020 in data 03/03/2020 del Dip.to PAU del Comune di Roma (v. all. [18]) in cui si legge che *"su aree ex lege 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, ex art. 35 della Legge 865/1971"* che riguardano il caso in esame *"... il canone annuo di locazione od il corrispettivo di godimento annuo degli alloggi, sia che si tratti di intervento costruttivo realizzato in regime di concessione del diritto di superficie ..., non potrà risultare superiore al 4,5% del corrispettivo massimo di cessione determinato ed*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

approvato secondo i criteri stabiliti nelle pattuizioni convenzionali, come indicato nella relativa Tabella riepilogativa".

Ferme restando tutte le considerazioni e calcoli che hanno portato a determinare in € 167.614,58 (v. pag. 30) il prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficiaria dell'alloggio pignorato, si determina in € 167.614,58 x 4,50% = **€ 7.542,66 il canone annuo massimo di locazione dei beni immobili pignorati**, corrispondente ad un **canone mensile massimo di € 628,55.**

Affrancazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione

Ai fini del calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione sono stati rinvenuti ed esaminati i seguenti documenti e parametri:

convenzione PdZ B5 Rocca Fiorita (v. all. n. [13]);

progetto approvato di variante edilizia (all. n. 4/a);

tabella prezzi massimi di cessione approvati (v. all. [15]).

In particolare per i millesimi di riferimento del comparto si è assunto il valore 1.000, dal momento che l'intero comparto "I" è interessato dal medesimo intervento edilizio.

Per la cubatura dell'unità edilizia si è dovuto calcolare:

il rapporto tra la superficie virtuale dell'unità edilizia (v. all. [15]) e la superficie virtuale totale dell'intera edificazione = 118,26 / 2.995,70 = 3,948%;

la cubatura dell'unità edilizia sulla base dell'intera cubatura virtuale edificata x il rapporto di cui sopra = 9.480 mc. x 3,948% = 374,27 mc.

Dal calcolo di simulazione effettuato, mediante l'utilizzo della piattaforma messa a disposizione dal Comune di Roma che tiene conto del valore venale dell'area PdZ Rocca Fiorita (66,56 €/mq. ai sensi della Delibera A.C. n. 155/2022 approvata con successiva deliberazione n. 113 del 08/06/2023 – v. all. [19/b]), **è stato possibile determinare in € 1.809,33 il corrispettivo di affrancazione dei vincoli imposti dalla convenzione edilizia** (v. all. n. [19]).

Inoltre occorre prevedere il costo delle spese tecniche per la redazione ed asseverazione di perizia giurata, che può stimarsi prossimo a circa € 3.000,00 omnicomprensivi**.**

Ne consegue che **l'onere complessivo per l'aggiudicatario, al fine di avvalersi della**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

possibilità di affrancare il compendio immobiliare pignorato dai suddetti vincoli convenzionali, sarà presuntivamente prossimo a circa € 5.000,00 omnicomprensivi, salvo difforme quantificazione da parte dell'Ufficio preposto del Comune di Roma Capitale.

Trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di proprietà

Utilizzando i medesimi valori inseriti nella simulazione di calcolo del prezzo massimo di cessione, con riferimento all'affrancazione dai vincoli di prezzo massimo di cessione ed importo massimo della locazione ed ai dati generali riferiti al comparto edilizio edificato (v. all. 19), mediante l'utilizzo della piattaforma messa a disposizione dal Comune di Roma che tiene conto del valore venale dell'area PdZ Rocca Fiorita (66,56 €/mq. ai sensi della Delibera A.C. n. 155/2022 approvata con successiva deliberazione n. 113 del 08/06/2023 – v. all. [19/b]), **è stato possibile determinare in presumibili circa** € 10.737,81 (v. all. n. [21]) **arrotondabili a circa € 11.000,00 il corrispettivo di trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà**, **salvo difforme quantificazione da parte dell'Ufficio preposto del Comune di Roma Capitale.**

Nel molto probabile caso di contestualità delle pratiche amministrative, finalizzate all'affrancazione dai vincoli convenzionali ed alla trasformazione del diritto di proprietà di cui ai precedenti paragrafi, il costo da sostenere per le necessarie attività tecniche non varierà in maniera apprezzabile rispetto ai circa 3.000,00 € già considerati nel valore complessivo degli oneri di affrancazione.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, sulla base delle indagini urbanistiche e catastali effettuate e dell'applicazione del metodo di stima c.d. *"sintetico-comparativo"*, si ricava il seguente più probabile **valore corrente di mercato del diritto di proprietà superficiaria dei seguenti beni immobili, sottoposti a pignoramento per la quota intera**:

appartamento in Roma, via Priolo Gargallo, 52 - int. 5 al piano 2° della scala n. 1 con **soffitta int. 6 al piano 3° della medesima scala,** entrambi catastalmente individuati al **foglio 1021 – particella 3469 sub 21 del Comune di Roma Capitale;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

box auto in Roma, via Pollina, 30 - int. 12 al piano interrato catastalmente individuato al **foglio 1021 – particella 3469 sub 56 del Comune di Roma Capitale.**

Si rileva che le visure catastali storiche dei due cespiti pignorati continuano a riportare erroneamente, oltre al concedente Comune di Roma ed agli attuali intestati catastali debitori anche i precedenti intestati evidentemente per difetto di voltura a seguito della presentazione dell'atto di

compravendita 18/11/2010 per notaio Giusto.

I suddetti cespiti immobiliari confinano con:

vano scale e chiostrina condominiali, appartamenti intt. 6 ed 8, distacchi scoperti su via Priolo Gargallo e su via Pollina, salvo altri (l'appartamento);

chiostrina, corridoio di accesso ed intercapedine sottotetto condominiali, soffitta n. 5 salvo altri (la soffitta);

area di manovra su due lati, intercapedine interrata e box int.13 (il box).

L'aggiudicatario dell'immobile pignorato, al fine di ottenere la piena conformità urbanistica e catastale delle unità immobiliari e salvo il superiore parere degli Uffici amministrativi municipali preposti, dovrà provvedere al deposito di una SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria finalizzata all'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- **ripristino dello stato dei luoghi** in conformità al progetto assentito di variante (prot. 60565 del 04/12/1995 – concessione n. 1050/C del 18/12/1996) consistente nella **rimozione dell'infisso apribile vetrato abusivamente realizzato a chiusura della loggia dell'appartamento** e nella **rimozione del tramezzo abusivamente realizzato all'interno del box auto**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094771d33033f415ac539cd594e0

- trasformazione dell'originario posto auto coperto in box auto, mediante la **realizzazione di muratura divisoria per 11 ml. circa ed il montaggio di infisso di entrata al box**.

Tale procedura amministrativa, il cui costo per oneri amministrativi anche di oblazione, spese tecniche, contributi ed imposte varie sarà prossimo ad **€ 7.000,00 omnicomprensivi**, oltre al costo stimato di circa **€ 3.000,00 per lavori**, non comporta la necessità della denuncia di variazione catastale mediante una pratica DOCFA, dal momento che le attuali rappresentazioni planimetriche catastali sono conformi allo stato post operam che verrà rappresentato nella SCIA in sanatoria.

Trattandosi di immobili edificati in regime di convenzione per la concessione del diritto di superficie, nell'ambito del Piano di Zona B5 Rocca Fiorita Lotto "I", ai sensi della convenzione edilizia 10/07/1992 – not. G. Ungari Trasatti rep. 12558 – racc. 599007 e della convenzione edilizia integrativa – rettifica 08/09/1995 – not. G. Ungari Trasatti rep. 18602 – racc. 9070 (v. all.ti [13] e [14]) è stato determinato il **prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficiaria delle unità immobiliari pignorate in € 157.614,58**, avendo già detratto il costo presumibile per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 10.000,00 circa).

E' stato altresì determinato in **€ 7.542,66 il canone annuo massimo di locazione dell'alloggio pignorato**, corrispondente ad un **canone mensile massimo di € 628,55**.

Il più probabile valore corrente di mercato del diritto di proprietà superficiaria dei beni immobili pignorati, su cui gravano i vincoli convenzionali di prezzo massimo di cessione e di locazione, detratti dal valore stimato della piena proprietà (€ 180.000,00) i costi di affrancazione dai suddetti vincoli convenzionali (€ 5.000,00 circa comprensivi di spese tecniche) e di trasformazione dei diritti di proprietà (da superficiaria a piena proprietà – presuntivi € 11.000,00 circa) ed altresì detratto l'ulteriore importo di circa € 10.000,00 stimato per la regolarizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

urbanistica e catastale, viene stimato in **circa €** (180.000,00 – 11.000,00 – 5.000,00 – 10.000,00 **=) 154.000,00 (dicasi euro centocinquantaquattromila/00)**.

Tale valore di mercato risulta di poco inferiore al prezzo massimo di cessione dei medesimi diritti di proprietà superficiaria., in precedenza calcolato ai sensi delle convenzioni edilizie agenti in € 157.614,58.

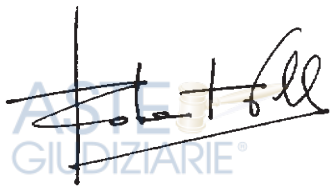
Tenuto conto di tutto quanto precede si può determinare per la vendita dei diritti di proprietà superficiaria dei beni immobili pignorati:

PREZZO BASE: EURO 154.000,00

PREZZO BASE ridotto del 10%: EURO 138.600,00
per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi

Roma, lì 04 novembre 2024 Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



A L L E G A T I

[1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 08/06/2022

[2] planimetrie attuali – evidenza delle difformità rispetto al progetto approvato

[3] estratto di mappa, visure catastali storiche, planimetrie catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

[4] visura archivio agibilità - *"prot. richiesta n. 23376/1997 – progressivo certificato n. 511 rilasciato in data 10/10/2001"*

[4/a] estratto dal fascicolo edilizio – progetto approvato di variante prot. 60565/1995

[4/b] concessione edilizia n. 45/CA del 21/12/1994 progetto prot. 4862/1994

[4/c] concessione edilizia n. 1050/C del 18/12/1996 progetto variante prot. 60565/1995

[5] atto d'obbligo 14/12/1994 – not. G. Palermo rep. 62057 – racc. 8127

[6] atto d'obbligo 02/12/1996 – not. G. Palermo rep. 63970 – racc. 8466

[7] atto di vendita 08/10/1997 – not. G. Ungari Trasatti rep. 22868 – racc. 11121

[8] atto di compravendita 18/11/2010 – not. F. Giusto rep. 82310 – racc. 8005

[9] documentazione fornita dall'Amministrazione cel Condominio

[9/a] Reg.to di Condominio – all. "A" ad atto di deposito not. G. Ungari Trasatti rep. 22055 – racc. 10702 con Tabelle millesimali

[9/b] bilancio consuntivo e riparto spese condominiali approvati – anno 2021

[9/c] decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Roma il 17/06/2022 - € 4.648,37 oltre spese

[10] ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati

[11] visura urbanistica di PRG di Roma – via Priolo Gargallo – *"Città Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"*con N.T.A. artt. 44-45-48-50

[12] indagine di mercato – Valle Fiorita – Municipio VI (ex VIII) – via Priolo Gargallo

[13] convenzione edilizia 10/07/1992 – not. G. Ungari Trasatti rep. 12558 – racc. 5990

[14] convenzione edilizia integrativa – rettifica 08/09/1995 – not. G. Ungari Trasatti rep. 18602 – racc. 9070

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094471d33033f415ac539cd594e0

[15] *Tabella approvata prezzi massimi di cessione* – Comune di Roma – Dip. Edil. Res. Pubbl. prot. 2509 del 29/04/1997

[16] documentazione attestante l'attribuzione di contributi regionali – mutui agevolati

[17] calcolo dell'indice di rivalutazione calcolato sul sito ISTAT con riferimento a giugno 1996

[18] Determinazione Dirigenziale Comune di Roma in tema di canone di locazione in edilizia residenziale convenzionata – 03/03/2020

[19] simulazione di calcolo degli oneri di affrancazione dei vincoli convenzionali

[19/a] calcolo dell'indice di rivalutazione calcolato sul sito ISTAT con riferimento a luglio 1992

[19/b] Deliberazione A.C. n. 113 del 08/062023 – approvazione valore venale aree PEEP

[20] verbale di immissione in possesso del custode giudiziario – 03/02/2023

[21] simulazione di calcolo degli oneri di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0