

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 86779 G.E. Dott. VIGORITO

contro:

promossa da: Capitalia S.p.A. già Banca di Roma S.p.A.

RELAZIONE PERITALE

Premessa

Nell'udienza del 11.11.2003, il G.E. conferiva al sottoscritto Ing. Antonio Di Muro, con studio in Roma, via Eudo Giulioi n. 35, per la definizione della procedura suindicata, l'incarico di procedere a perizia tecnica per la valutazione delle unità immobiliari site in Roma, Via della Rustica nn. 252, 254, 256 e 258 costituite da due piani interrati alle quote -3,25 mt e -5,95 mt, destinate ad uso autorimessa, un intero piano terreno ad uso negozi e relativi sottonegozi, nonché n. 8 posti auto scoperti al piano terreno.

L'intero compendio è riportato al NCEU di Roma al foglio 659, particella 220.

In pari data venivano formulati i 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 ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

3) se l'immobile non risulta accatastato, 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;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

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

Esame e risposta ai quesiti formulati**1° QUESITO**

I beni oggetto del pignoramento sono parte di un edificio per civile abitazione ubicato nella estrema periferia est della città, in località "La Rustica", nel perimetro compreso tra la via Collatina, l'Autostrada Roma- L'Aquila (A24) ed il Grande Raccordo Anulare (all.1).

Il patrimonio edilizio è prevalentemente frutto di un "edilizia spontanea", che ha trovato regolarizzazione e pianificazione nei periodici condoni edilizi che si sono succeduti nell'ultimo ventennio.

Negli ultimi anni il quartiere ha avuto un sensibile sviluppo edilizio, dovuto sia al completamento degli immobili abusivamente realizzati, sia agli interventi infrastrutturali, di grande viabilità e di risanamento igienico sanitario dell'area.

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato nel cuore del quartiere "La Rustica", ed è costituito da un edificio a destinazione mista commerciale-abitativa, formato da n. 2 piani entro terra a destinazione autorimessa, da un piano terreno a destinazione commerciale e da n. 4 piani fuori terra destinati a civile abitazione.

Formano oggetto del pignoramento le seguenti unità immobiliari:

- locale ad uso autorimessa situato al piano secondo interrato (S2) a quota – 5,95 rispetto al piano stradale, con accesso da via della Rustica n. 258, di mq 1176, con accesso dalla strada mediante rampa in cemento a cielo aperto (foto 1-2). La circolazione verticale con le altre parti dell'edificio è assicurata da un corpo scale in c.a. che contiene anche l'impianto ascensore;
- locale ad uso autorimessa situato al piano primo interrato (S1) a quota – 3,25 rispetto al piano stradale, con accesso da via della Rustica n. 258; di mq 879, con accesso dalla strada me-

diante rampa in cemento a cielo aperto (foto 3). La circolazione verticale con le altre parti dell'edificio è assicurata da un corpo scale in c.a. che contiene anche l'impianto ascensore;

Ambedue i locali autorimessa si presentano di forma regolare e buona funzionalità. In particolare l'interasse e la disposizione dei pilastri consentono una razionale utilizzazione dei locali tanto come singoli posti auto che come autorimessa ad uso collettivo. L'impiantistica elettrica è posata in canalina in pvc con corpi illuminanti esterni; le strutture orizzontali, a soletta piena, di idonea resistenza al fuoco (foto 4).

- n. 4 locali sottonegozi ubicati al piano primo interrato (S1), alla quota -3,25 rispetto al piano stradale.

Detti locali sono modernamente attrezzati con celle frigorifere (foto 5), impiantistica elettrica di recente realizzazione e conforme alla normativa vigente (foto 6), quelli destinati alla conservazione degli alimenti si presentano piastrellati a tutta altezza ed in perfetto stato manutentivo (foto 7); i sottonegozi sono accessibili dalla rampa di accesso dell'autorimessa con accesso dal civico 258. Dai rilievi eseguiti si sono riscontrate le seguenti superfici e:

sottonegozio 1	mq 52,00
sottonegozio 2	mq 42,25
sottonegozio 3	mq 45,50
sottonegozio 4	mq 45,50
incremento di sup. per fusione delle unità immobiliari	mq 26,00
totale superficie sottonegozi piano S1	mq 211,25

- n. 8 posti auto scoperti (all. 4) ubicati sul piazzale prospiciente l'accesso ai locali commerciali (foto 8) delle dimensioni in pianta di mt 2,20 x 5,00;
- n. 4 locali commerciali contraddistinti con i numeri da 1 a 4

ed originariamente collegati tra loro mediante un percorso coperto (all.4).

A seguito delle trasformazioni edilizie eseguite in assenza di concessione edilizia che hanno interessato anche il piano S1 e di cui si parlerà al quesito 5, le originarie quattro unità immobiliari sono state fuse in un unico locale, accorpendo anche le gallerie coperte di collegamento tra i negozi e parte dei locali cantine al piano S1.

Allo stato la situazione è quella evidenziata dalle foto 10 ed 11 del prospetto frontale e dalle foto 12,13 e 14 dei prospetti laterali e del retrospetto.

Dai rilievi eseguiti si sono riscontrate le seguenti superfici :

negozio 1	mq 36,40
negozio 2	mq 44,20
negozio 3	mq 33,12
negozio 4	mq 40,45
incremento di sup. per fusione delle unità immobiliari	mq 48,96
totale superficie negozi al piano terreno	mq 211,25

Le finiture esterne presentano rivestimento in cortina e fasce marcapiano in cemento tinteggiate, pavimentazione esterna in marmette di cemento 40 x 40 cm, serrande metalliche a maglia.

Le finiture interne (foto 15,16 e 17) del locale ad uso supermercato comprendono controsoffitti in quadrotti di fibra minerale con corpi illuminanti incassati, pavimenti in ceramica 30 x 30, infissi in alluminio con apertura automatica.

Per una migliore identificazione dei beni oggetto di stima, si rimanda all'allegato 5 della presente relazione.

Catastalmente i beni risultano censiti al NCEU di Roma, al foglio 659, particella 220, con i subalterni:

- autorimessa al piano 2° sottostrada , via della rustica 256, sub.

2 (all.7);

- autorimessa al piano 1° sottostrada , via della rustica 256, sub. 3 ;
- n. 8 posti auto scoperti , via della rustica p.t. , subalterni 18-19-20-21-2-23-24 e 25 (all. 4);
- n. 4 locali commerciali al p.t. e relativi sottonegozi al piano S1, via della Rustica 256, subalterni 26-27-28 e 29 (all. 9-10-11 e 12).

E' stata riscontrata una difformità in relazione ai numeri civici delle unità immobiliari, indicata tutte al civico 256; in realtà l'accesso alle autorimesse ai piani S1 ed S2 è identificato con il civico 258, i locali commerciali con i civici 256 e 252, mentre l'accesso all'edificio è identificato con il civico 254.

Riepilogando le consistenze metriche, si sono riscontrate le seguenti superfici commerciali (al lordo delle murature) ed altezze nette dei locali:

piano	h locali (mt)	Superficie. (mq)
Seminterrato 2° interr.	2,40	1176,12
Seminterrato 1° interr.	2,40	879,23
Locali commerciali p.t.	2,70	203,24
Sottonegozi 1° interr	2,40	211,25
Posti auto scoperti		88,00

La proprietà risulta ancora intestata alla _____, al NCEU di Roma, foglio 659, particella 220, Z.C. 6, via della Rustica 256, piano S2 sub 2, piano S1 sub. 3, piano S1 subalterni 18-19-20-21-22-23-24-25 (posti auto scoperti) e piano S1 subalterni 26-27-28-29 (locali commerciali) .

In realtà, tanto i posti auto scoperti che i locali commerciali sono ubicati al piano terreno; i posti auto all'interno del piazzale prospiciente l'edificio, i locali commerciali (attualmente fusi in unico locale) identificati con i civici 256, 254 e 252 di via della Rustica.

La proprietà è pervenuta alla società _____, per acquisto fattone dalla _____, a mezzo di atto del notaio Umberto Badurina di Carsoli, in data 22.10.1993, repertorio 5513.

2° QUESITO

Si è riscontrata una sostanziale conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, fatta salva la diversa identificazione dei numeri civici, correttamente riportata nelle note che precedono.

Relativamente alle trascrizioni ipotecarie da visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I (all.13), nel periodo dal 10/01/1995 al 26/03/2004 è emerso quanto segue

TRASCRIZIONI FAVORE:

Non risultano trascrizioni a favore del nominativo visionato

TRASCRIZIONI CONTRO

21937/95 Pignoramento immobiliare notificato il 19/05/1995 per il credito di L. 171.886.795, a favore della Banca di Roma S.p.a., con sede a Roma, contro _____ e gravante sul seguente immobile in Roma, Via della Rustica n. 256, 258, 260:

- palazzina in corso di costruzione riportata in catasto terreni al foglio 659, particelle 458,220,1077,1078 e 937.

7593/96 Pignoramento immobiliare notificato il 2/02/1996 per il credito di L. 44.645.717, a favore della Banca di Roma S.p.a., con sede a Roma, contro _____ e gravante sul seguente immobile in Roma, Via della Rustica n. 256, sorgente su area distinta in catasto terreni al foglio 659, particelle 458,220,1077,1078 e 937:

- appartamento al piano primo, interno n. 1. In Catasto foglio 659, particella 220, sub 30.

9680/96 Pignoramento immobiliare notificato il 23/02/1996 per il credito di L. 45.204.655, a favore della Banca di Roma S.p.a., con sede a Roma, contro _____ e gravante sul seguente immobile in Roma, Via della Rustica n. 256, sorgente su area distinta in catasto terreni al foglio

659, particelle 458,220,1077,1078 e 937;

- appartamento al piano primo, interno n. 2. In Catasto foglio 659, particella 220, sub 31.

19284/97 Citazione a favore di _____

conto _____ con la quale è richiesta la dichiarazione di inefficacia dell'atto Notaio Umberto Balduina del 23/10/1993, repertorio n. 5513, con il quale la _____ ha venduto alla

_____ i seguenti proprietà immobiliari in Roma, Via della Rustica n. 256: locale garage di mq. 1176 al piano secondo interrato; locale garage di mq. 879 al piano primo interrato; otto posti auto scoperti al piano terra, quattro negozi al piano terra con cantine sottostanti, ognuno di mq. 50; appartamento al piano primo, interno n. 1; appartamento al piano primo, interno n. 2. Tali porzioni immobiliari sono censite in catasto al foglio 659, particella 220, sub 2,3,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31.

3° QUESITO

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta accatastato al NCEU di Roma, foglio 659, particella 220, Z.C. 6, via della Rustica 256, piano S2 sub 2, piano S1 sub. 3, piano S1 subalterni 18-19-20-21-22-23-24-25 (posti auto scoperti) e piano S1 subalterni 26-27-28-29 (locali commerciali).

Sono presenti modeste difformità al piano S1, dove i sottonegozi di cui ai subalterni 26-27-28-29 risultano fusi in un unico locale; detta fusione è stata realizzata, con riferimento al progetto di concessione edilizia, eliminando le cantine 1,5, 11 e 12, nonché il collegamento tra il corpo cantine e l'autorimessa al piano S1.

così da rendere.

Di maggiore entità appaiono le difformità riscontrate nelle planimetrie dei locali commerciali situati al piano terreno, dove alla fusione delle unità immobiliari è associato un aumento di superficie per accorpamento dei corridoi di servizio. La planimetria acclusa alla presente relazione sotto l'allegato 4, visualizza l'ampliamento abusivamente realizzato.

Per le suddette difformità non è stato possibile procedere a variazione catastale, in quanto la richiesta di concessione edilizia in sanatoria, giacente presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio, deve essere ancora evasa (si veda risposta al quesito 5).

4° QUESITO

L'area su cui sorge l'edificio ricade in zona F1 (ristrutturazione urbanistica) del vecchio PRG (all.14), con indice di costruzione pari a 2,09 mc/mq oltre all'incremento del 15% per attività commerciali.

L'immobile di cui sono parte le u.i. oggetto di stima, è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 1146/c (all.15) rilasciata dal Comune di Roma – Rip. XV in data 22.12.1986

5° QUESITO

La costruzione, a causa dell'ampliamento ed accorpamento realizzato dei locali commerciali posti al piano terreno, e della fusione dei locali sottonegozi situati al piano S1, non è conforme alla concessione edilizia.

In data 24.02.1995 prot. 29836, la società _____ in qualità di proprietaria, presentava all'Assessorato alle Politiche del Territorio del

Comune di Roma, domanda di condono edilizio per gli abusi di che trattasi, provvedendo altresì al pagamento di L. 7.000.000 a titolo di oblazione.

Come risultante dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal legale rappresentante della società, sig.

gli abusi sono identificati come ampliamento di cubatura e della superficie dei locali commerciali (tipologia 1) con accorpamento in un'unica unità immobiliare (tipologia 4) al piano terreno, e accorpamento dei locali sottonegozio. In data 29.11.2002 protocollo 180055 per l'ampliamento dei locali al piano terreno e prot. 180056 per la fusione di quelli al piano S1, il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condono Edilizio, richiedeva la documentazione tecnica necessaria per la definizione delle pratiche, oltre al pagamento dei seguenti oneri:

domanda protocollo 180055

oblazione	€	1.457,24
oneri concessori	€	3.454,96
diritti di segreteria	€	69,75

domanda protocollo 180056

oblazione	€	765,56
oneri concessori	non dovuti	
diritti di segreteria	€	41,52

Pertanto, il totale di oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria per il conseguimento delle concessioni in sanatoria ammonta a € 5.789,03.

6° QUESITO

L'immobile può essere venduto in 11 lotti e più precisamente:

- 1° lotto, locale autorimessa al piano S2, sub. 2;
- 2° lotto locale autorimessa al piano S1, sub. 3;

3° lotto locale commerciale al piano terreno ed annesso sottonegozio al piano S1, fusione dei sub. 26-27-28-29;

4° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 18;

5° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 19;

6° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 20;

7° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 21;

8° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 22;

9° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 23;

10° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 24;

11° lotto posto auto scoperto al piano terreno sub. 25;

7° QUESITO

Le unità immobiliari ubicate ai piani S1 ed S2 sono locate come singoli posti auto, anche se la loro utilizzazione come singoli posti auto, seppure senza opere edilizie, non è mai stata autorizzata. I locali commerciali situati al piano terreno ed i sottonegozi al piano S1, unitamente ai posti auto scoperti, sono locati alla società

con contratto stipulato nell'anno 1999 di durata esennale rinnovabile.

8° QUESITO

Per l'unità immobiliare di che trattasi non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali o di usi civici.

9° QUESITO

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo sintetico comparativo, confrontandolo con altri di caratteristiche simili e prezzo noto. Le indagini svolte hanno avuto come obiettivo la conoscenza del valore medio unitario di immobili paragonabili per ubicazione, destinazione d'uso e metratura al bene da valutare ed hanno portato alla consultazione di alcuni indicatori di mercato sia riguardo ai valori di

carattere storico, sia riguardo ai valori attuali riscontrabili da ricerche di immobili analoghi.

Le fonti consultate sono state:

- Agenzia del Territorio, Osservatorio dei valori immobiliari di Roma e Hinterland a cura del Ministero delle Finanze, aggiornato al 1° trimestre 2004 (www.agenziaterritorio.it);
- Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P., aggiornato al 1° semestre 2004 (www.fiaip.it);
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della Camera del Commercio (www.borsaimmobiliare.roma.it);
- Agenzia Immobiliare Tecnocasa (www.tecnocasa.it);
- Agenzia Immobiliare Toscano (www.toscano.it);
- Agenzia Immobiliare Gabetti (www.gabetti.it).

La ricerca di mercato ha evidenziato i seguenti prezzi unitari medi, in relazione anche alla metratura ed alle condizioni mantentive:

autorimessa piano S2 €/mq. 770,00;

autorimessa piano S1 €/mq. 850,00;

negozi al p.t. e €/mq. 3.500,00;

sottonegozi €/mq. 1.170,00;

posti auto scoperti €/cad. . 12.000,00.

Pertanto, applicando i valori unitari così rilevati ai singoli lotti si avrà:

Lotto	Identificativo	Prezzo Unitario €/mq	Superficie mq	Valore €
1	autorimessa al piano S2, sub. 2	770	1176,12	905.612,00
2	autorimessa al piano S1 , sub. 3	850	879,23	747.345,50
3	Negozi al p.t. (fusione dei sub. 26-27-28-29)	3500	203,24	958.502,50
	sottonegozio al piano S1, (fusione dei sub. 26-27-28-29)	1170	211,25	

4	posto auto scoperto p.t. sub. 18	cad.	11,00	12.000,00
5	posto auto scoperto p.t. sub. 19	cad.	11,00	12.000,00
6	posto auto scoperto p.t. sub. 20	cad.	11,00	12.000,00
7	posto auto scoperto p.t. sub. 21	cad.	11,00	12.000,00
8	posto auto scoperto p.t. sub. 22	cad.	11,00	12.000,00
9	posto auto scoperto p.t. sub. 23	cad.	11,00	12.000,00
10	posto auto scoperto p.t. sub. 24	cad.	11,00	12.000,00
11	posto auto scoperto p.t. sub. 25	cad.	11,00	12.000,00
Valore complessivo del compendio immobiliare				2.707.460,00

Sulla scorta delle considerazioni che precedono si stima in €
2.707.460,00 (euro duemilionisettecentosettequattrocentosessanta/00)

Il valore di stima del compendio immobiliare.

Tanto si doveva all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il CTU

Ing. Antonio Di Muro

Allegati:

1. elaborati grafici
2. documentazione catastale
3. documentazione fotografica
4. bozza ordinanza di vendita e decreto di trasferimento