

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

Esecuzione n. 231/2022

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

Contro:

Promossa da: INTESA SANPAOLO 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 27/10/2022 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;



- 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);





L'immobile oggetto del pignoramento è un **appartamento**, facente parte di un edificio condominiale a destinazione residenziale, ubicato in:

- Comune: Roma Capitale
- Quartiere: Zona suburbana XIX Casal Morena – Municipio VII (ex X)
- Indirizzo: via Anagnina, 331
- Edificio C2 – Blocco 4
- Piano quinto sottotetto
- Interno n. 14

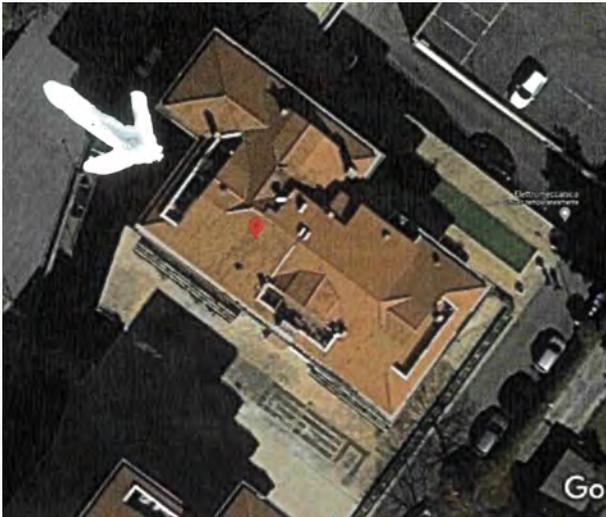


foto 1

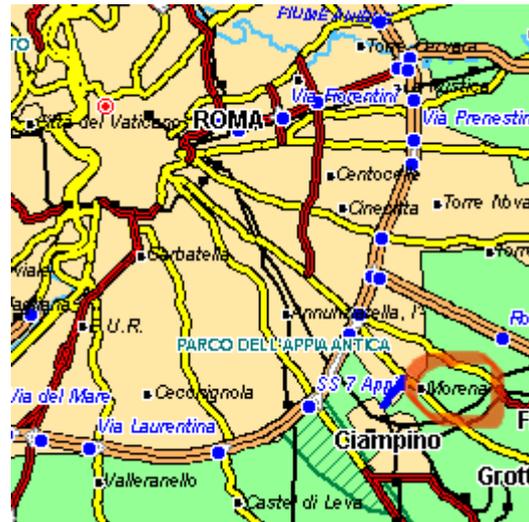


foto 2

La palazzina “C2-Blocco 4” in questione, appartenente ad un complesso edilizio condominiale denominato *"Balcorama"* e composto da sette distinti blocchi edificati aventi accesso comune dalla via Anagnina al civ. 331, la cui costruzione è stata ultimata nell'anno 1975 (v. foto n 1 e 3), consiste di 15 appartamenti, distribuiti in 5 piani in elevazione, oltre al piano pilotis ed al piano interrato occupato da box e magazzini.

L'edificio è stato realizzato in cemento armato, con prospetti rivestiti prevalentemente in cortina di mattone e parte in intonaco tinteggiato, con ampie superfici balconate sui 4 affacci (v. foto 3) e con copertura a falde di tetto rivestito con tegole (v. foto 1).





foto 3

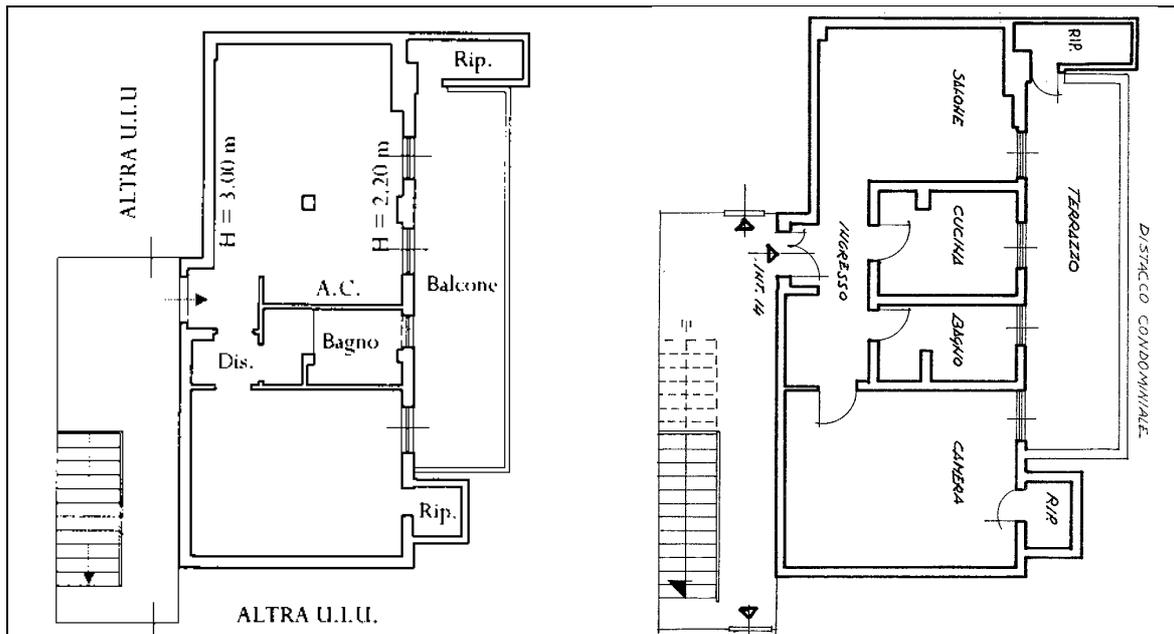
La palazzina è servita da un impianto ascensore, che tuttavia si arresta al piano 4°; per raggiungere l'immobile pignorato occorre salire un piano mediante la scala interna a gradini.

L'appartamento pignorato all'attualità si trova nella configurazione planimetrica sotto riportata, **conforme** alla rappresentazione planimetrica catastale presente in atti ed a sua volta conforme alla planimetria post operam contenuta nella DIA prot. n. 46289 del 19/05/2009 Mun. X.

Tale DIA (v. allegato [6]) ha legittimato le opere interne modificative dell'immobile, così come precedentemente legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 14947 del 03/12/1996 – pratica prot. 85/77762/0 (v. allegato [5]).

Detta sanatoria ha quindi legittimato la realizzazione di superficie residenziale per 55,20 mq. e di superficie non residenziale per 16,20 mq.: in origine (v. atto di compravendita 21/09/1976 in all. [9]) l'immobile era definito e descritto come *“locali soffitta al piano servizi distinti con il numero quattordici ...”*





planimetria catastale ultima in atti dal 22/03/2010

concessione sanatoria n. 14947 del 03/12/1996

La superficie catastale dell'unità immobiliare (62 mq.) risulta inferiore alla **superficie commerciale calcolata di mq. 50 circa**, di cui:

mq. 52,00 interni coperti con altezza media utile di 2,50 ed altezza minima di 1,50 m. x 0,85 = 44,20 mq. (il coefficiente applicato 0,85 rende ragione della minore altezza rispetto ad immobili paragonabili aventi altezza minima di m. 2,70);

mq. 2,80 di due piccoli ripostigli (con altezza utile minore di 1,50 m.) x 0,50 = 1,40 mq.;

mq. 15,60 di balcone scoperto x 0,30 = 4,70 mq..

L'appartamento in questione, catastalmente individuato al foglio 1008, particella 1172, subalterno 501, Zona Censuaria 6, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita € 668,81 del Comune di Roma Capitale (v. all. [3]), risulta composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone e due piccoli ripostigli; il tutto confinante con appartamento interno 13, appartamento int, 15, vano scale, distacco su corte condominiale, salvo altri.

La visione dell'immobile dall'esterno e dall'interno, nel corso del sopralluogo tenuto in data 16/12/2022, ha consentito di accertare i seguenti elementi, con riferimento anche alle fotografie

di seguito allegate:

il normale stato manutentivo del corpo di fabbrica costituente il fabbricato condominiale di appartenenza, con particolare riguardo ai prospetti, al piano pilotis (v. foto n. 1), all'androne di ingresso ed al vano scale;

*l'esigenza di fare l'opera di impermeabilizzazione e rifacimento del lastrico di piano terra della porzione di pertinenza della palazzina C2 (definita "blocco 4" nel Regolamento), che fa da copertura alle unità immobiliari sottostanti (box e magazzini) come segnalato dall'Amministratore del complesso condominiale (v. all. [8]);*

la buona articolazione funzionale dell'appartamento, anche se di piccole dimensioni, fatto oggetto di ristrutturazione interna in più fasi a cura dell'attuale proprietario, l'ultima delle quali con DIA del 2009 (v. all. [6]);

l'esposizione dell'appartamento su un unico prospetto, rivolto a Nord - Ovest, tuttavia con una buona aerazione e luminosità, trovandosi al piano quinto attico (sesto livello fuori terra);

il normale stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'appartamento (pitture, pavimenti ed impianti);



**foto 4**





**foto 5**



**foto 6**

i pavimenti in parquet laminato in tutti gli ambienti, fatta eccezione per il bagno dove sono realizzati in mattonelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti a tutta altezza (v. foto 4, 5 e 6);



**foto 7**







**foto 10**



**foto 11**

il bagno con finestra completo quanto ad elementi sanitari e di normali dimensioni (v. foto 6);

- l'impianto elettrico databile all'anno 2010 circa (v. DIA in all. [6]) caratterizzato da un quadro elettrico contenente interruttori magnetotermici riferiti a distinte porzioni di impianto e da 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, alimentato da una caldaia mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia marca Buderus (v. foto 32 e 33) alimentata a gas, della quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della sua installazione (presumibilmente nell'anno 2010);



**foto 12**



**foto 13**





## **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 dell’immobile riportati nel 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 presso la Conservatoria di Roma 1 (v. allegato [10]) si è accertato quanto segue:

### **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile:**

#### ipoteca volontaria

iscritta in data: 28/06/2013 (v. all. [10] ispezione n.4)

per *concessione a garanzia di mutuo fondiario* concesso da VENETO BANCA S.C.P.A. a (debitori ipotecari) e (debitore non datore di

ipoteca) con atto per notaio Claudio Fabro del 27/06/2013

al numero particolare: 9043 – generale 65008

### **Elenco delle trascrizioni gravanti sull’immobile:**

#### atto di compravendita

per dott. Renzo Riboldi coadiutore temporaneo del notaio Gioacchino Attaguile del 21/09/1976

contro \*\*\*\*\* S.R.L. - a favore di \*\*\*\*\*

rep. n. 12443 racc. n. 3134

trascritto in data 11/10/1976

al numero particolare: 33744 – generale 43429 (nota di trascrizione con atto completo in all. [9] e all. [10] ispezione n. 6)



**Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:**

verbale di pignoramento

trascritto in data: 18/03/2022 (v. all. [6] ispezione n. 5)

su istanza di: – a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A.

al numero particolare: 23640 – generale 33708

**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 regolarmente accatastato e la relativa rappresentazione planimetrica, presentata in data 22/03/2010 e denominata “*ultima planimetria in atti*” (v. all. [3]), **è conforme allo stato dei luoghi.**

L'unica anomalia rilevabile dalla documentazione catastale acquisita, del tutto ininfluyente all'univoca individuazione del bene immobile pignorato ed alla sua piena commerciabilità,





## **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.”**

Le attività di accesso ai titoli amministrativi sono risultate alquanto articolate, dal momento che dall’atto di compravendita del 21/09/1976 (v. all. [9]), si sono potuti ricavare unicamente gli estremi della **licenza di costruzione n. 1207 del 08/10/1973** successivamente acquisita in forma di copia conforme all’originale rilasciata in data 09/02/1983 (v. all. [4/b]).

Dopo specifiche ricerche si è pervenuti all’acquisizione presso gli uffici comunali della **dichiarazione di abitabilità n. 449 del 07/10/1975**, anch’essa in forma di copia conforme all’originale rilasciata in data 09/02/1983 (v. all. [4]); si è appreso che tale agibilità rientra tra quelle di cui al bollettario sottoposto a sequestro penale in data 03/03/1980 per un procedimento che non riguarda l’edificazione di interesse.

Gli estremi del **progetto approvato prot. n. 49815/1969**, ricavati dalla licenza di costruzione e dal certificato di agibilità come sopra acquisiti, hanno consentito di depositare istanza di accesso agli atti, che tuttavia ha avuto **esito negativo per mancato reperimento del fascicolo edilizio**, come formalmente comunicato allo scrivente (v. all. [4/a]).

Le ulteriori ricerche svolte presso l’Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma hanno consentito di acquisire la copia integrale del fascicolo di cui alla **sanatoria prot. n. 85/77762/0** e della **concessione n. 14947 rilasciata in data 03/12/1996** (v. all. [5]); detta sanatoria ha quindi legittimato la realizzazione di superficie residenziale per 55,20 mq. e di superficie non



residenziale per 16,20 mq., a partire dall'originaria superficie non residenziale (v. atto di compravendita 21/09/1976 in all. [9]) in cui l'immobile era definito e descritto come "*locali soffitta al piano servizi distinti con il numero quattordici ...*".

La concessione in sanatoria fa riferimento **all'accatastamento effettuato e depositato con il n. 3803/86**, la cui rappresentazione planimetrica è stata riprodotta alla pag. 6 della presente relazione (v. documento integrale in allegato [3]).

Altre modifiche planimetriche comportanti una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre all'adeguamento degli impianti tecnologici al servizio dell'appartamento, furono eseguite con titolo consistente in una **DIA prot. n. 46289 del 19/05/2009 recante il timbro del X Municipio - odierno VII** (v. all. [6]), la cui planimetria post operam corrisponde sia alla planimetria catastale ultima in atti, sia allo stato dei luoghi come accertato dallo scrivente.

In conclusione, **l'appartamento pignorato possiede piena conformità urbanistica e catastale.**

#### **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 unico appartamento di piccola consistenza (50 mq. commerciali) non sussiste alcuna possibilità di frazionamento in due unità residenziali, e quindi è inevitabile la **vendita dell'unità immobiliare pignorata in un unico lotto.**





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 presso alcuni operatori immobiliari della zona suburbana in questione (Morena in Roma) – v. allegato [12]).

In particolare sono stati individuati quattro appartamenti in vendita, ubicati nella medesima zona urbana in cui ricade l’immobile pignorato ed aventi varie caratteristiche tipologiche e di consistenza; in particolare:

- appartamento di 68 mq. al piano 1° in via Dosolo – trattandosi di un fabbricato in costruzione, il prezzo unitario di vendita per 4.117,00 €/mq. è ritenuto molto elevato e non applicabile al caso di specie;
- appartamento di 55 mq. al piano 1° in via San Calogero, 3 – trattandosi di un immobile dichiarato in buone condizioni, arredato e con doppia esposizione, il prezzo unitario di vendita per 3.000,00 €/mq. è ritenuto elevato ma applicabile al caso di specie;
- appartamento di 36 mq. al piano rialzato in via Riace – trattandosi di un immobile dichiarato ristrutturato, il prezzo unitario di vendita per 2.750,00 €/mq. è ritenuto tendenzialmente elevato ma applicabile al caso di specie;
- appartamento di 125 mq. al piano 3° in via Anagnina, 331 (nello stesso complesso



condominiale cui appartiene l'immobile oggetto di stima) – trattandosi di un immobile di maggiore consistenza ma delle stesse caratteristiche edilizie, il prezzo unitario di vendita per 2.312,00 €/mq. è ritenuto applicabile al caso di specie;

Dal momento che le condizioni manutentive dell'immobile pignorato sono da considerarsi normali, si ritiene che il più probabile prezzo unitario corrente di mercato al quale proporre in vendita tale unità immobiliare sia prossimo ad € 2.600,00 al mq..

Chiaramente tale prezzo unitario richiesto stimato 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 2.340,00 €/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 prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [12]) è indicato in 2.000,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in prima fascia, come risulta per l'unità immobiliare in esame.

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 prezzario della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [12]), è compreso tra 1.700,00 €/mq. e

**Quindi il più probabile valore corrente di mercato del bene immobiliare pignorato è prossimo a 50 mq. x 2.340,00 €/mq. = € 117.000,00 (dicasi euro centodiciassettemila/00).**

## CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, sulla base delle indagini urbanistiche e catastali effettuate e dall'applicazione del metodo di stima c.d. “*sintetico-comparativo*”, si ricava il seguente più probabile valore corrente di mercato della piena ed intera proprietà del seguente bene immobile: appartamento in condominio ubicato in Comune di Roma Capitale nella zona suburbana XIX Casal Morena – Municipio VII ex X - via Anagnina, 331 – edificio “C2 – blocco 4” – piano



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. .... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

quinto - catastalmente individuato al foglio 1008, particella 1172, subalterno 501, Zona Censuaria 6, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita € 668,81, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone e due piccoli ripostigli; il tutto confinante con appartamento interno 13, appartamento int, 15, vano scale, distacco su corte condominiale, salvo altri; l'appartamento, i cui diritti di piena proprietà sono stati pignorati, possiede piena conformità urbanistica e catastale.

**PREZZO BASE: EURO 117.000,00**

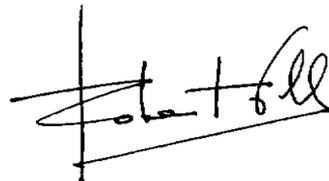
**PREZZO BASE ridotto del 10%: EURO 105.300,00**

per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi

Roma, lì 12 giugno 2023

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Villa', written over a horizontal line.

## ALLEGATI

- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 15/10/2019
- [2] omissis
- [3] estratti di mappa, visura catastale storica, planimetrie catastali
- [4] agibilità n. 449 del 07/10/1975 (certificazione del Sindaco in data 09/02/1983)
- [4/a] progetto approvato prot. 49815/1969 (domanda e dichiarazione di irreperibilità)
- [4/b] licenza edilizia n. 1207 del 08/10/1973 (certificazione del Sindaco in data 09/02/1983)
- [5] estratto dal fascicolo della sanatoria edilizia – concessione n. 14947 del 03/12/1996
- [6] DIA prot. n. 46289 del 19/05/2009 Mun. X – opere di manutenzione straordinaria e redistribuzione spazi interni
- [7] Reg.to di Condominio approvato dall’assemblea 27/09/2013 con Tabelle millesimali
- [8] comunicazione dell’Amministratore per futuri lavori su parti comuni della palazzina “C2”
- [9] atto di compravendita 21/09/1976 – dott. Renzo Riboldi coadiutore temporaneo del notaio Gioacchino Attaguile – Rep. 12443 – Racc. 3134
- [10] ispezioni ipotecarie effettuate sull’immobile pignorato
- [11] visura urbanistica di PRG di Roma – via Anagnina, 331 – “Città da ristrutturare”
- [12] indagine di mercato – zona suburbana di Casal Morena

