

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 294/2022

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

Contro:

Promossa da:

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);



- 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 **villino unifamiliare** a destinazione residenziale, facente parte del Condominio denominato “*Bonifica Val Rufina*”, ubicato in:

- Comune: Roma Capitale
- Quartiere: Zona dell' Agro Romano Pantan Monastero
- Municipio XIII (ex XVIII)
- Indirizzo: via di Casal Selce, 441/A
- Piani: terra, primo e seminterrato
- Lotto n. 1 - Interno n. 1



foto 1 Lotto 1

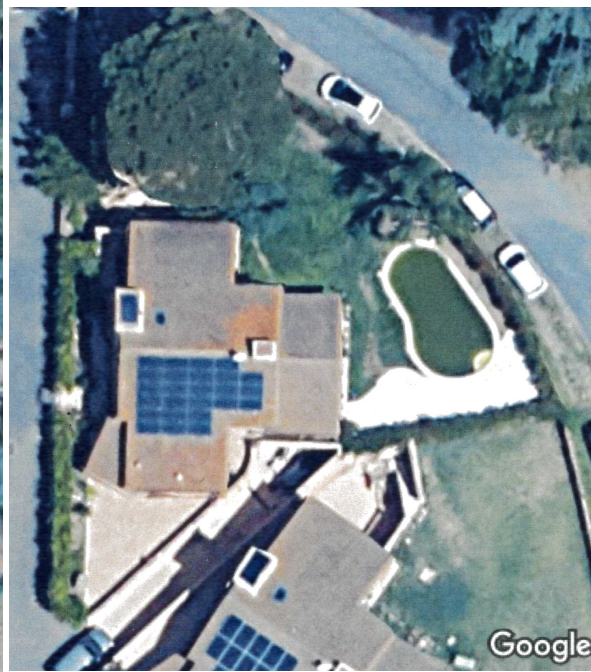


foto 2 Lotto 1 – int. 1

Il complesso residenziale di appartenenza, denominato Condominio “*Bonifica Val Rufina*”, si compone di circa 72 unità immobiliari residenziali appartenenti a villini dislocati su un'ampia collina dell'agro romano, munita di guardiania e servita da un cancello di ingresso automatizzato e da una strada interna a senso unico di marcia.

Il villino pignorato appartiene al Lotto n. 1, servito da una propria viabilità locale (v. foto 1) che fornisce accesso pedonale e carrabile a 7 distinti villini unifamiliari, tra cui quello di interesse è



contraddistinto dall'interno n. 1 (v. foto 2).

L'ingresso pedonale al villino avviene dalla viabilità locale mediante un cancello in ferro munito di citofono che adduce ad un piccolo portico coperto sul prospetto Ovest dell'edificio (v. foto 3).



foto 3 - ingresso al villino

foto 4 – terrazzo al p.t. lato Sud Ovest

Il piano terra del villino è circondato da terrazze a livello su tutti i 4 lati, di particolare ampiezza sul lato Sud Ovest (v. foto 4).

Il prospetto Est dell'edificio, al piano terra, è servito da un portico coperto da tetto a falde (v. foto 5) ed affaccia sul giardino, nel quale è stata ricavata una piccola piscina (priva di legittimità urbanistica e catastale – v. foto 6); al piano primo sottotetto l'affaccio avviene per il tramite di due piccoli balconi – stenditoi tra loro comunicanti.

Il prospetto Nord dell'edificio, oltre ad un'apertura del piano terra su balcone scoperto, presenta 2 aperture del piano seminterrato che affacciano su un lastrico scoperto (v. foto 7).





foto 5 – prospetto Est



foto 6 – giardino con piccola piscina





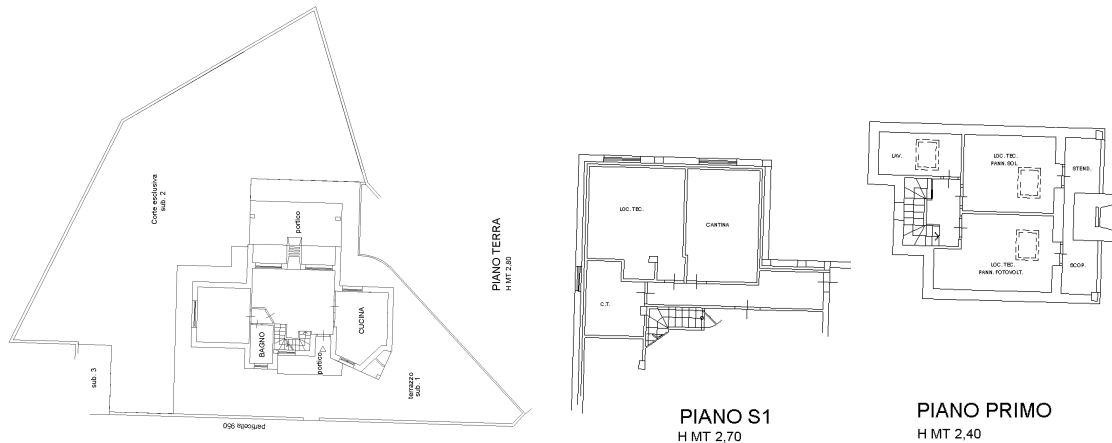
foto 7 – prospetto Nord

L'edificio è stato realizzato in cemento armato, con prospetti rivestiti prevalentemente in intonaco tinteggiato e con copertura a falde di tetto rivestito con tegole, il tutto in normale stato manutentivo.

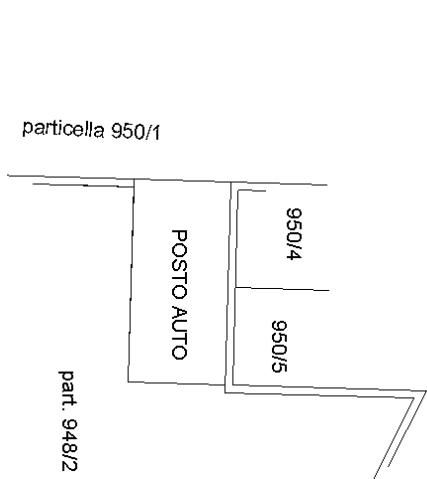
Il villino pignorato è catastalmente individuato al foglio 340 – particella 948 con i seguenti subalterni cui corrispondono le relative planimetrie (v. allegato [3]):



sub 1 – area esterna scoperta adibita a giardino e **sub 2** – abitazione in villino ai piani S1 – T – 1



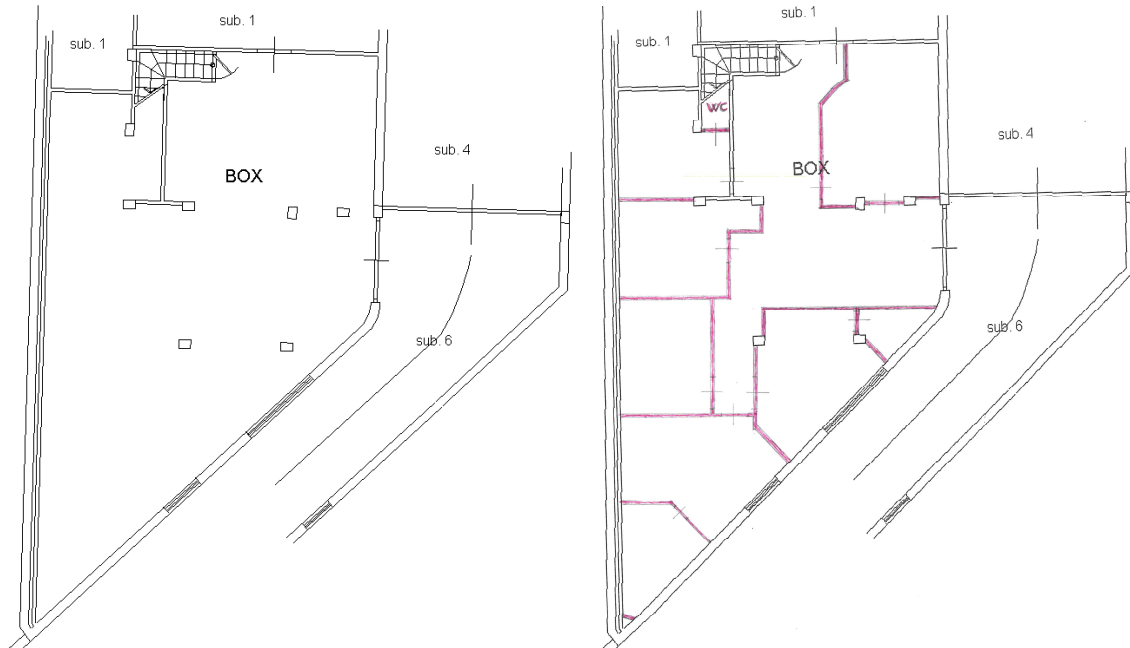
sub 3 – posto auto scoperto a raso con accesso dalla viabilità locale tramite un cancello manuale



sub 4 – box auto al piano interrato int. A con accesso da rampa privata **sub 6**



sub 5 – box auto al piano interrato int. B con accesso carrabile da rampa privata sub 6 e collegato al villino mediante scala interna



In realtà tale originario box auto è stato trasformato, attraverso un insieme sistematico di opere impiantistiche e di ripartizione interna (evidenziate in colore rosso nella planimetria di confronto soprastante) in un appartamento residenziale.

Le superfici reali lorde delle distinte unità immobiliari di cui ai subalterni catastali sono:

sub 1 – giardino circa 319 mq.

sub 2 – abitazione su tre livelli – piano terra interni coperti circa mq. 85,40 (h 2,85 m.)

portico Ovest coperti circa mq. 10

portico Est coperti circa mq. 32

terrazzi e balconi scoperti circa mq. 169

piano seminterrato interni coperti circa mq. 65 (h 2,70 m.)

esterni scoperti circa mq. 51

piano primo sottotetto interni coperti circa mq. 34,60 (h media 2,00)

esterni coperti circa mq. 8



sub 3 - posto auto scoperto a raso circa 13 mq.

sub 4 – box auto int. A al p. S1 con accesso da rampa privata sub 6

interni coperti circa mq. 35 (h 2,70 m.)

esterni scoperti (rampa) circa mq. 58

sub 5 – box auto int. B al p. S1 con accesso sia da rampa privata sub 6 sia internamente dal villino sub2

interni coperti circa mq. 122 (h 2,70 m.)

La superficie commerciale dell'intero villino è pari a 346,65 mq. arrotondabili a circa 347

mq., calcolati come segue in base ai coefficienti di destinazione d'uso **Ku** e di altezza utile **Kh**:

sub 2 – abitazione su tre livelli p. t. interni coperti circa mq. $85,40 \times 1 \times 1 \times 1 = 85,40$ mq.

portico Ovest coperti circa mq. $10 \times Ku 0,35 = 3,50$ mq.

portico Est coperti circa mq. $32 \times Ku 0,35 = 11,50$ mq.

terrazzi e balconi scoperti circa mq. $169 \times Ku 0,25 = 41,25$ mq.

p. S1 interni coperti circa mq. $65 \times Ku 0,35 = 32,50$ mq.

esterni scoperti circa mq. $51 \times Ku 0,35 \times 0,25 = 4,50$ mq.

p. 1° sottotetto interni coperti circa mq. $34,60 \times Ku 0,35 \times$

$\times Kh 0,80 = 9,70$ mq.

balconi esterni coperti circa mq. $8 \times Ku 0,35 \times 0,35 \times$

$\times Kh 0,80 = 0,80$ mq.

sub 3 - posto auto scoperto a raso circa 13 mq. $\times Ku 0,35 = 4,50$ mq.

sub 4 – box auto int. A al p. S1 con accesso da rampa privata sub 6

interni coperti circa mq. $35 \times Ku 0,60 = 21,00$ mq.

esterni scoperti (rampa) circa mq. $58 \times Ku 0,35 = 20,30$ mq.

sub 5 – box auto int. B al p. S1 con accesso sia da rampa privata sub 6 sia internamente dal villino sub2

interni coperti circa mq. $122 \times Ku 0,70 = 85,40$ mq.

Superficie commerciale coperta totale = $[142,60 \text{ sub 2} + 21,00 \text{ sub 4} + 85,40 \text{ sub 5}] = 249$ mq.

sub 1 – giardino circa $(319 - 249) \times Ku 0,02 = 1,40$ mq. + $249 \times 0,10 = 26,30$ mq.



L'abitazione in villino su tre livelli e le relative pertinenze sono catastalmente individuate al foglio 340 – particella 948 del Comune di Roma Capitale (v. all. [3]) con i seguenti subalterni, descritti come segue grazie ai rilevamenti eseguiti nel corso del sopralluogo tenuto unitamente al Custode in data 27/03/2023:

subalterni 1 (giardino) e 2 (abitazione), Zona Censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 965,77, che risulta composto da:

portico piccolo di ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, bagno, cucina, scala interna, portico grande verso il giardino e terrazzi scoperti su tre lati (al piano terra);

locale tecnico (attualmente camera doppia di mq. 15 circa), cantina (attualmente camera singola di mq. 12 circa), locale centrale termica (attualmente bagno), corridoio disimpegno (al piano seminterrato);

locale tecnico per pannelli solari (attualmente soffitta), locale tecnico per pannelli fotovoltaici (attualmente soffitta), lavatoio (attualmente bagno), scala interna e pianerottolo disimpegno, stenditoio coperto su balcone esterno (al piano primo sottotetto);

subalterno 3 - posto auto scoperto a raso, Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq., rendita € 24,17;

subalterno 4 – box auto int. A al p. S1 con accesso da rampa privata sub 6, Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 32 mq., rendita € 128,91;

subalterno 5 – box auto int. B al p. S1 con accesso sia da rampa privata sub 6 sia internamente dal villino sub 2, Zona Censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 110 mq., rendita € 323,82;

subalterno 6 – bene comune non censibile corrispondente alla rampa carrabile che, dalla strada privata comune, scende ai box auto ubicati al piano S1.

Il compendio immobiliare descritto risulta confinante con strada privata comune p.lla 950 sub 1, con posti auto scoperti p.lla 959 sub 2 e sub 3, con l'area scoperta di pertinenza del villino int. 2 del Lotto 1 – p.lla 949, con strada privata comune p.lla 103, salvo altri.

La visione dell'immobile dall'interno, nel corso del sopralluogo tenuto in data 27/03/2023, ha



consentito di accertare i seguenti elementi, con riferimento anche alle fotografie di seguito allegate:

la buona qualità delle finiture interne ed il loro normale stato manutentivo;

la ridotta consistenza commerciale residenziale, limitata al piano terra del villino per circa 85 mq. (v. foto 8, 9, 10 e 11); i vani letto insieme ad un secondo vano bagno, infatti, sono stati realizzati tutti al piano S1 (v. foto 12, 13, 14 e 15) modificando senza titolo la destinazione d'uso originaria di locali tecnici e cantina (v. planimetria piano S1 alla pag. 8 ed in allegato [3]);

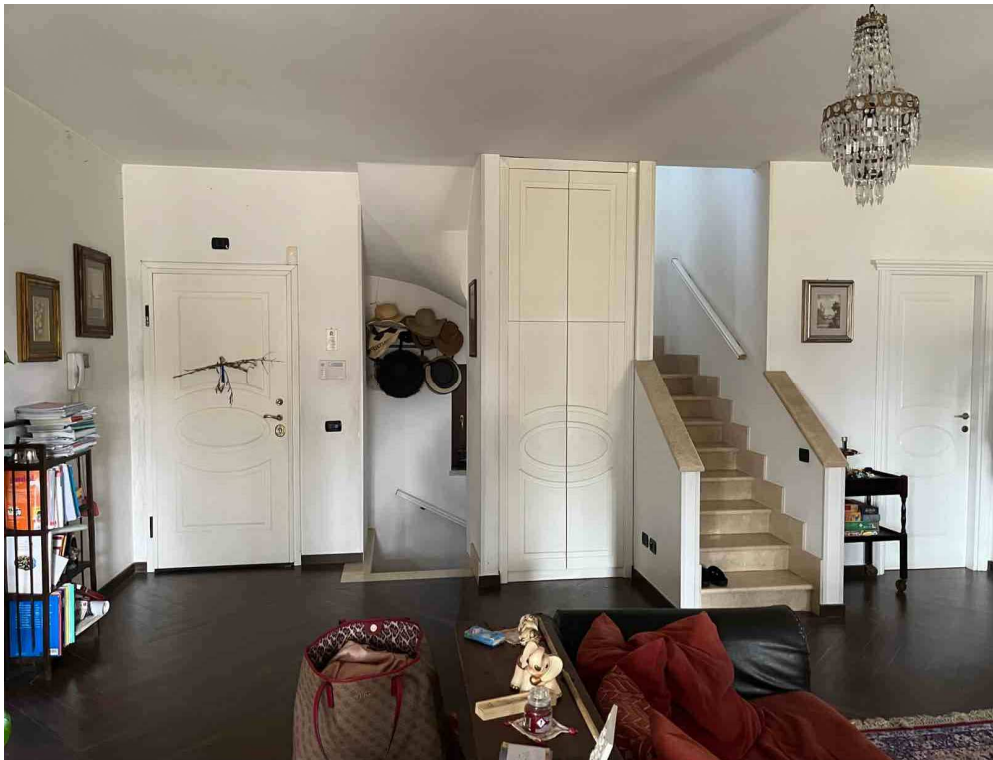


foto 8





foto 9



foto 10

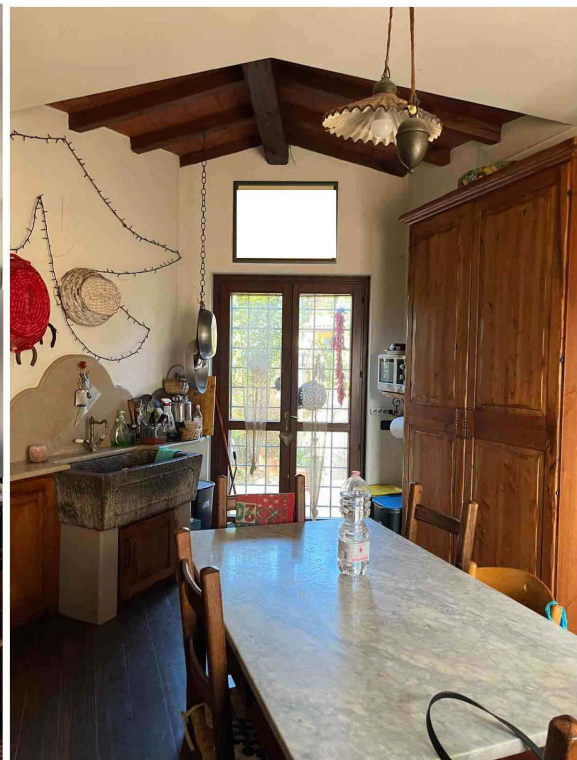


foto 11



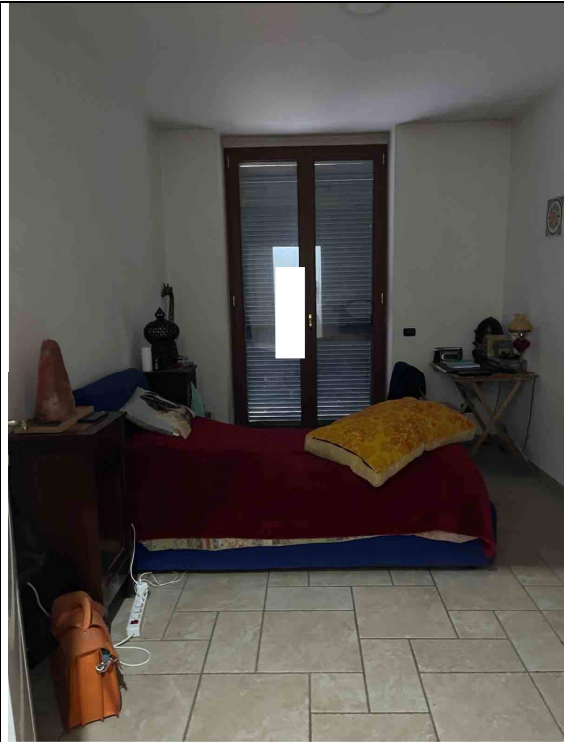


foto 12

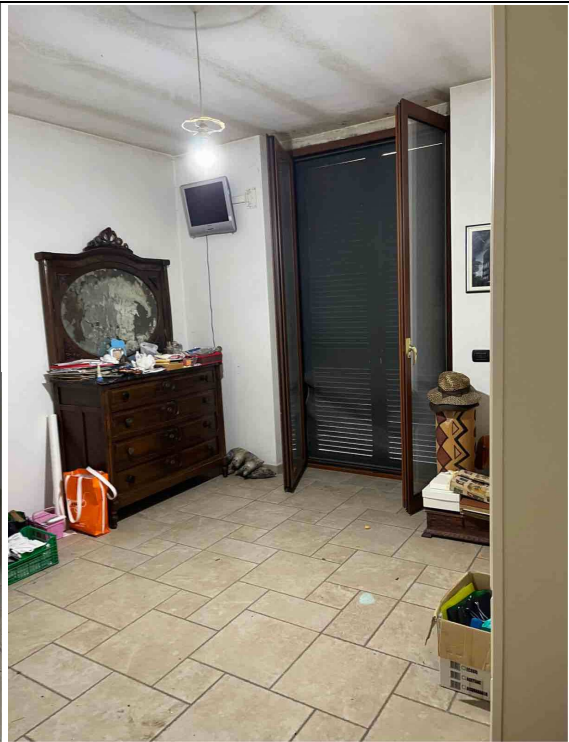


foto 13



foto 14

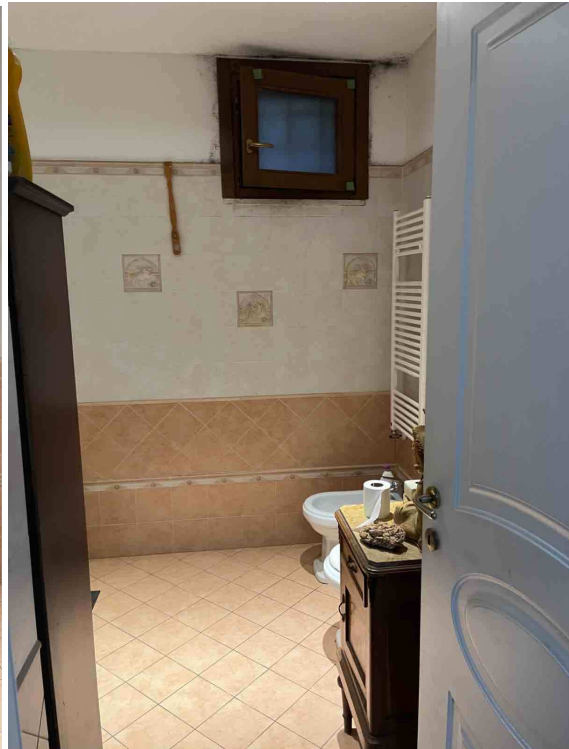


foto 15



l'effettiva destinazione non residenziale del piano primo sottotetto, anche se il locale originariamente destinato a lavatoio è attualmente un vano bagno completo (v. foto 16);

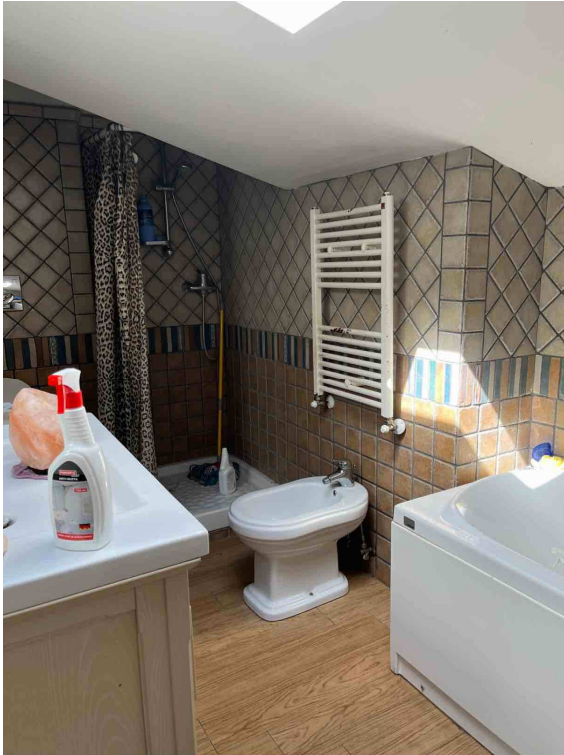


foto 16

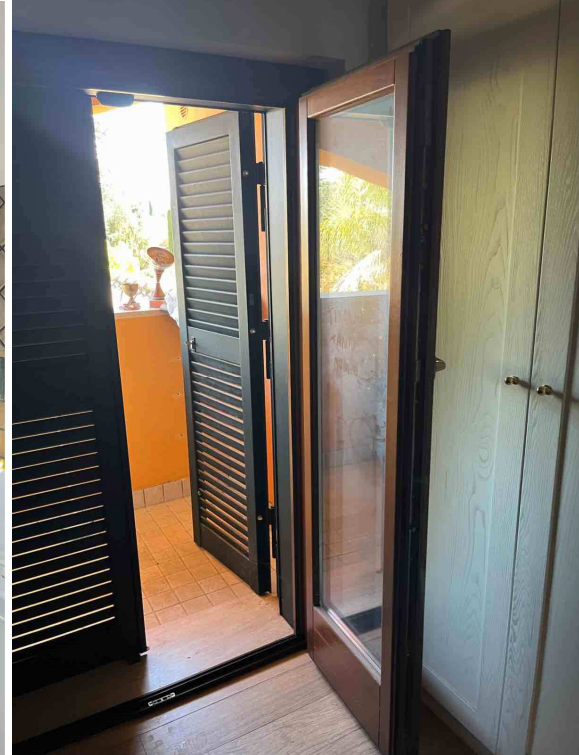


foto 17

i pavimenti in doghe di ceramica monocottura con finitura finto legno, in colore chiaro al piano primo (v. foto 16 e 17) ed in colore scuro al piano terra (v. foto da 8 a 11), mentre l'intero piano seminterrato del villino è pavimentato con monocottura ceramica di vari formati (v. foto da 12 a 15);

i rivestimenti ceramici di altezza elevata nei tre bagni e limitata nella cucina, in quest'ultima con andamento variabile (v. foto 18);

gli infissi interni in legno, quelli esterni in legno con vetro camera, muniti di grate e persiane di sicurezza metalliche (v. foto da 9 a 13 e 17) con portoncino di ingresso blindato (v. foto 8);

l'impianto elettrico databile all'anno 2010 circa, caratterizzato da un quadro elettrico (v. foto 19) 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;



foto 18



foto 19



foto 20



l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a pellets marca Extraflame LP 30 (v. foto 20) ubicata nel box auto sub 4 e fuori uso al momento del sopralluogo, di cui non è stata fornita la dichiarazione di conformità né di rispondenza alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione;

l'impianto di acqua calda sanitaria ACS con caldaia marca Junkers ubicata in un piccolo locale tecnico esterno al piano terra (v. foto 21), alimentata da un serbatoio di GPL interrato su suolo comune dei 7 villini del Lotto 1 e dotato di altrettanti gruppi di misura dei consumi (v. foto 22); dei suddetti impianti non è stata fornita la dichiarazione di conformità né di rispondenza alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione;



foto 21



foto 22

l'impianto fotovoltaico costituito da pannelli posizionati sulla copertura a falda di tetto con esposizione Sud e da centralina con inverter marca ABB Aurora Uno (v. foto 23) posizionata sul balcone al piano primo sottotetto, di cui non è stata fornita la dichiarazione di conformità;



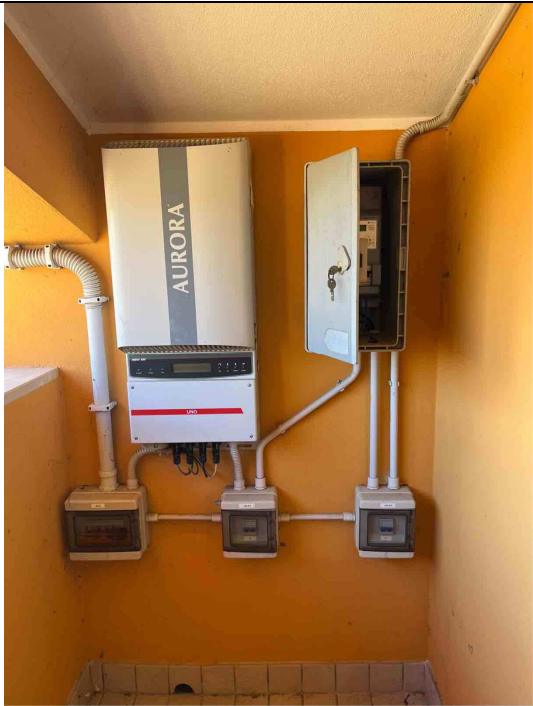


foto 22



foto 23

l'assenza di alimentazione del gas di rete, anche per la cottura dei cibi, sostituito dall'impianto di GPL di cui si è già fatta menzione;

l'assenza alimentazione dell'acqua proveniente da acquedotto pubblico; l'acqua per usi vari è emunta da un pozzo comune ed i relativi costi confluiscono nel bilancio condominiale del complesso;

l'esistenza di alcuni fenomeni di condensa, dovuta alla presenza di ponti termici, visibili al piano seminterrato sia a soffitto (v. foto 12 e 13) sia a parete nell'intorno dell'apertura di aerazione del bagno (v. foto 15);

il posto auto scoperto sub 3, realizzato in continuità con il giardino e realizzato direttamente sul terreno al confine Nord (v. foto 23);

il box auto int. A al piano S1, comunicante con il corridoio del piano interrato del villino (v. foto 24), pavimentato con monocottura ceramica e dotato di un ingresso di ampia larghezza munito di porta di sicurezza motorizzata a settori (v. foto 25);

il box auto int. B al piano S1, collegato al piano terra del villino mediante una scala a gradini (v. planimetria a pag. 9) ed avente accesso autonomo dalla rampa carrabile sub 6 mediante un'ampio infisso vetrato a due ante (v.foto 26), dotato di una piccola lavanderia nel sottoscala (v. foto 27);





foto 24



foto 25

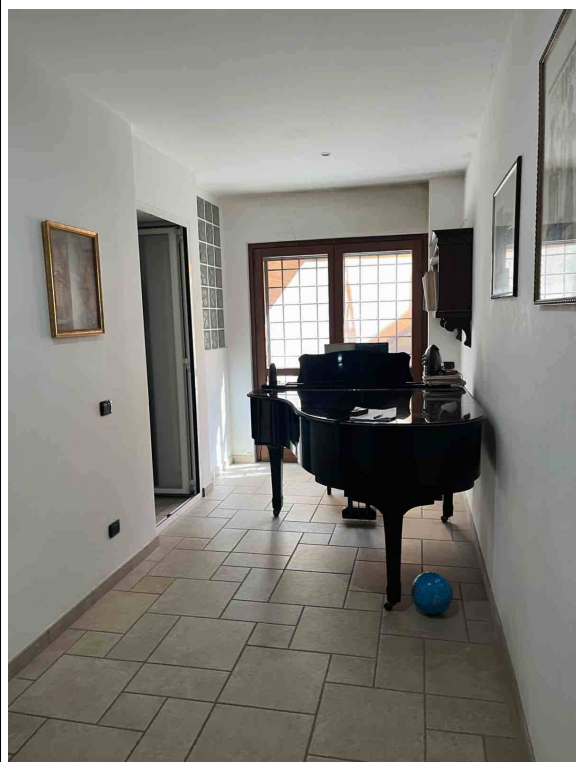


foto 26



foto 27



suddiviso in sei camere prive di regolarità urbanistica, di cui solo due finestrate in quanto attestate sulla rampa carrabile privata (v. foto 28 e 29);



foto 28

foto 29

L'appartenenza al Condominio denominato "Bonifica Val Rufina" comporta modeste spese varie, di manutenzione di parti ed impianti comuni e di consumi di acqua di pozzo e GPL per cottura, riscaldamento ed ACS, di ammontare prossimo a circa € 500,00 annui (v. all. [5/C]).

Le **carature millesimali** degli immobili pignorati consistono in (v. allegato [5]):

4,750 millesimi di proprietà generale dell'intero complesso – Tabella "A"

1,00 millesimi su 69 millesimi totali per la ripartizione delle spese cd. "paritetiche"

4,750 millesimi su 995,710 millesimi totali per la ripartizione delle spese legali;

4,750 millesimi su 946,974 millesimi totali per la ripartizione delle spese legali della causa "*****";

4,000 millesimi su 4511,000 millesimi totali per la ripartizione delle spese di approvvigionamento idrico;

1,00 millesimi su 64 millesimi totali per la ripartizione delle spese AMA (smaltimento rifiuti);



240 millesimi su 22640 millesimi totali per la ripartizione delle spese di approvvigionamento acqua di pozzo.

Dall'ordine del giorno dell'assemblea di Condominio convocata per il 20-21/06/2023 non si desumono in preventivo spese condominiali straordinarie di particolare onerosità (v. all. [5/D]).

Alla data del 12/06/2023 l'estratto conto degli immobili pignorati presenta versamenti residui dovuti per € 3.107,26 (v. all. [5/C]).

Il Condominio di appartenenza è regolato da un *Regolamento di comunione e divisione* stipulato in data 27/05/1961 avanti al notaio Alfredo de Martino – rep. 24725 – racc. 11935 (v. all. [5/A]), successivamente sostituito da altro *Regolamento* approvato all'unanimità dall'assemblea dei comproprietari il 05/12/1970 (v. all. [5/B]).

L'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili residenziali pignorati non è stato redatto in quanto, non essendo stati resi disponibili i libretti delle caldaie, la sua validità sarebbe di un solo anno e quindi risulterebbe inutilmente oneroso per la procedura: tuttavia **non sussistono elementi obiettivi tali da far ritenere la classe energetica superiore a “G”**.



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 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 [7]) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

ipoteca volontaria

iscritta in data: 27/03/2012 (v. all. [7/a] ispezione n.2)

per *concessione a garanzia di mutuo fondiario* concesso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. a (debitore ipotecario) con atto per notaio Adriana Schioppa del 22/03/2012 – rep. 154360 – racc. 14032

al numero particolare: 4089 – generale 32773

annotazione a iscrizione

iscritta in data: 30/03/2012 (v. all. [7/a] ispezione n.3)

per *restrizione di beni* con riferimento alla iscrizione di formalità n. particolare 14184 del 05/06/2008

con atto per notaio Adriana Schioppa del 22/03/2012 – rep. 154358 – racc. 14030

al numero particolare: 4424 – generale 34607

Elenco delle trascrizioni gravanti sull’immobile:

atto di compravendita terreno (v. all. [7] ispezione n. 3)

per notaio Cesare Marini del 04/03/1977 contro +
- a favore di +

trascritto in data 31/03/1977

al numero particolare: 12120 – generale 15508



denuncia di successione di deceduta il (v. all. [7] ispezione n. 4)
trascritta in data 10/06/1985
al numero particolare: 29556 – generale 40738
scrittura privata con sottoscrizione autenticata - compravendita terreno (v. all. [6] e [7] ispezione
n. 1)
per notaio Paolo Coppi del 05/11/2002 contro (4/6) + (1/6)
+ (1/6) - a favore di - rep. n. 113433 - racc. n. 13341
trascritto in data 04/12/2002
al numero particolare: 83257 – generale 126264
scrittura privata con sottoscrizione autenticata – accettazione tacita eredità (v. all. [7] isp.ne n. 2)
per notaio Paolo Coppi del 05/11/2002 - rep. 113433 contro - a favore di
..... (4/6) + (1/6) + (1/6) - rep. n. 113433 -
racc. n. 13341
trascritto in data 22/11/2022
al numero particolare: 106838 – generale 150924
atto di compravendita (v. all. [9] ed all. [7/a] ispezione n. 1)
per notaio Adriana Schioppa del 22/03/2012 contro - a favore di
.....
rep. n. 154359 racc. n. 14031
trascritto in data 27/03/2012
al numero particolare: 24461 – generale 32772
Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
verbale di pignoramento
trascritto in data: 29/03/2022 (v. all. [1] e [7/a] ispezione n. 4)
su istanza di: VIPO NET SRLS X CERVED GROUP – a favore di BANCA MONTE DEI
PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
al numero particolare: 27153 – generale 38579



Atti d'obbligo edilizio tra

. e Comune di Roma

per notaio Alessandra Colavincenzo del 07/02/2006 - rep. 6492 (v. all. [7/b] ispezione n. 1)
trascritto in data 14/02/2006

al numero particolare: 9172 – generale 16041

per notaio Adriana Schioppa del 12/07/2006 - rep. 148941 racc. 9767 (v. all. [7/b] ispezione n. 2)
trascritto in data 17/07/2007

al numero particolare: 49722 – generale 129330

per notaio Adriana Schioppa del 27/01/2009 - rep. 151003 racc. 11390 (v. all. [7/b] ispe.ne n. 3)
trascritto in data 28/01/2009

al numero particolare: 4797 – generale 10401

per notaio Adriana Schioppa del 04/08/2009 - rep. 10126 racc. 4163 (v. all. [7/b] ispe.ne n. 4 +
atto completo con planimetrie)

trascritto in data 06/08/2009

al numero particolare: 56359 – generale 105238

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.

Le unità immobiliari in questione risultano regolarmente accatastate e **le relative rappresentazioni planimetriche**, presentate in data 24/01/2012 e denominate “*ultima planimetria in atti*” (v. all. [3]), **sono conformi allo stato dei luoghi** per quanto concerne:



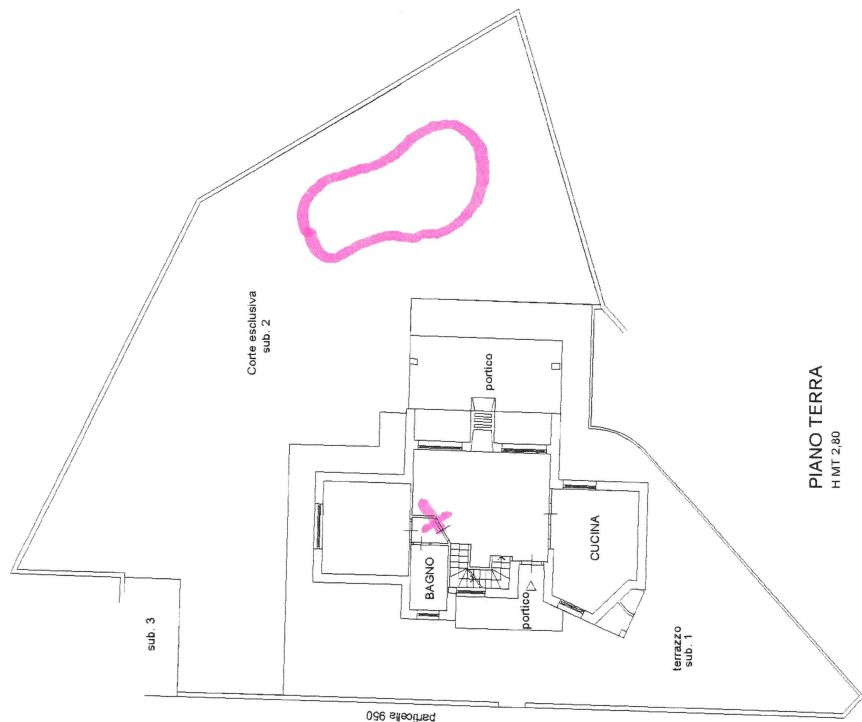
il **posto auto scoperto sub 3**;

il **box auto int. A sub 4**, a meno della presenza della caldaia a pellets per riscaldamento che avrebbe dovuto essere collocata nella centrale termica al piano seminterrato del sub. 2.

Di contro, **le rappresentazioni planimetriche**, presentate in data 24/01/2012 e denominate “*ultima planimetria in atti*” (v. all. [3]), **non sono conformi allo stato dei luoghi** per quanto concerne:

l'**abitazione in villino subb. 1 e 2** per le seguenti ragioni:

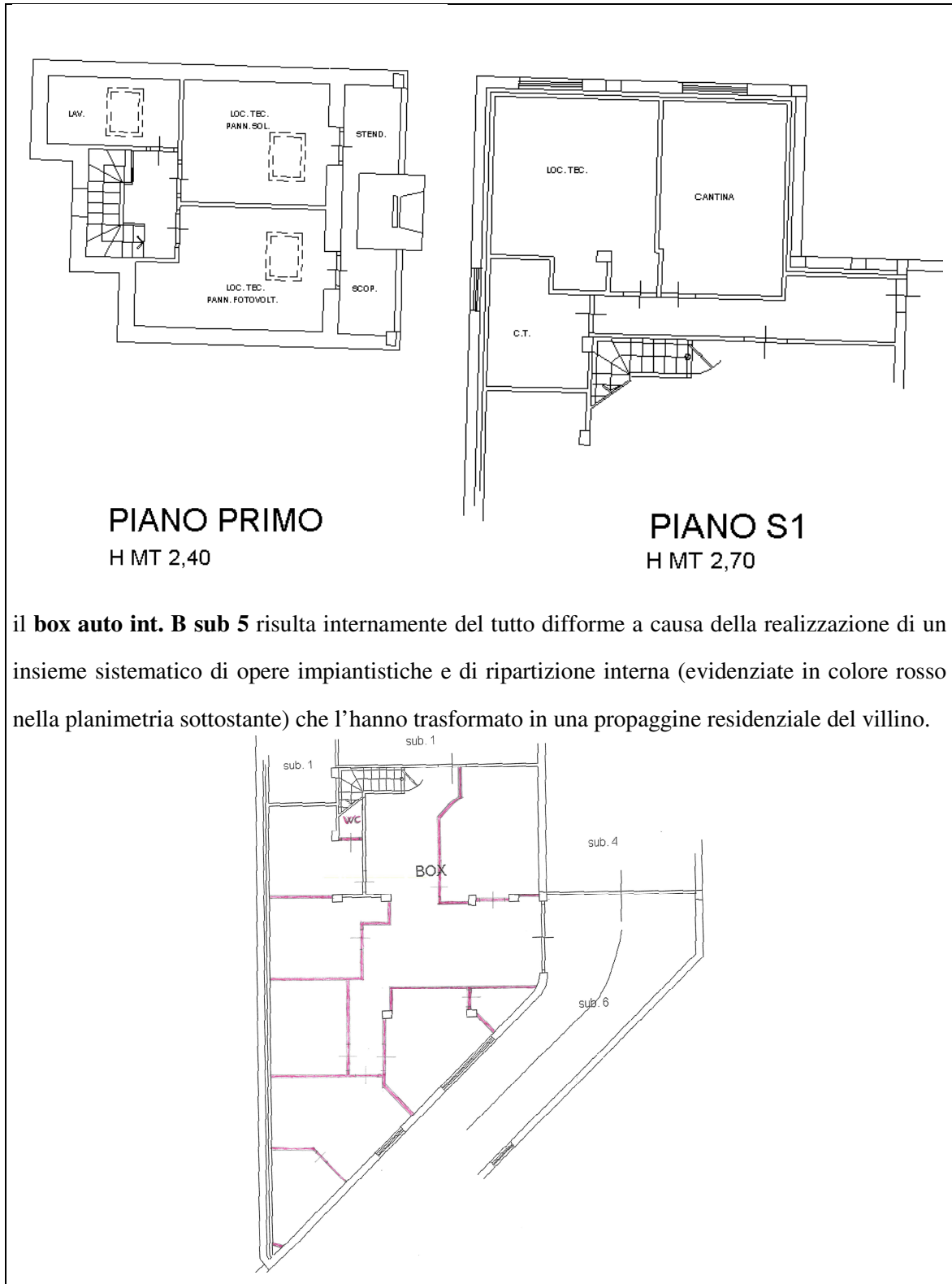
a. è stato rimosso il tramezzo che in origine disimpegnava il bagno al piano terra dalla zona giorno ed è stata realizzata una piccola piscina nel giardino.



b. il vano *lavatoio* al piano primo sottotetto è stato trasformato in un bagno completo (v. foto 16) mentre i due *locali tecnici* sono stati destinati a locali di sgombero;

c. il locale *centrale termica* al piano seminterrato è stato trasformato in un bagno completo (v. foto 14 e 15) ed i due ambienti *cantina* e *locale tecnico* sono stati trasformati in camere da letto;





Poiché la gran parte delle modifiche in precedenza descritte, introdotte nell'immobile in assenza di idoneo titolo edilizio e comunque non sanabili per le motivazioni che verranno fornite in risposta al quesito n. 5, dovranno essere rimosse ripristinando l'immobile nello stato rappresentato dalle odierne planimetrie catastali "*ultime in atti*", poco o nulla resterà da regolarizzare sotto il profilo catastale.

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 da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali*" (v. allegato [10]) regolato dagli artt. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G..

Secondo il precedente P.R.G., ed in particolare secondo la variante generale denominata "*Piano delle Certezze*" adottata con delibera n. 92 dal consiglio comunale il 29/05/1997, l'area di interesse ricadeva in agro romano con destinazione G3.

Infine, l'area ricade nel P.T.P.R. e delle relative implicazioni si è tenuto conto nella variante essenziale approvata prot. 30926 del 11/05/2009, di cui al permesso di costruire n. 760 rilasciato in data 11/11/2009 (v. all. [4]).

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.”



I titoli amministrativi in forza dei quali è stata realizzata l'edificazione del villino int.1 e delle sue pertinenze, il tutto facente parte del Lotto 1 degli edifici residenziali realizzati in Roma – località Pantan Monastero – via Casal di Selce, 441/a, sono i seguenti:

permesso di costruire n. 841 del 08/10/2007;

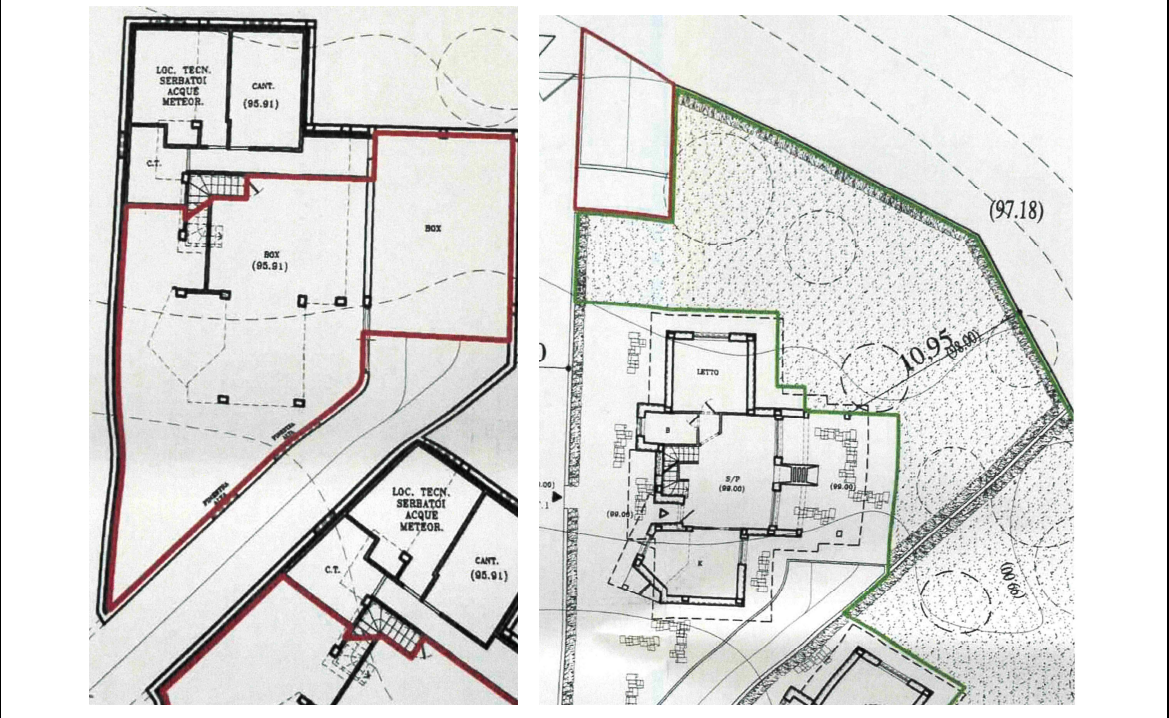
permesso di costruire n. 338 del 07/05/2009;

permesso di costruire n. 760 del 09/11/2009,

quest'ultimo costituente variante essenziale dei precedenti due permessi, come da documentazione contenuta nel fascicolo urbanistico prot. 30926 del 11/05/2009 visionato dallo scrivente.

Le planimetrie di quanto assentito ai piani terra, seminterrato e primo – sottotetto (v. all. [4]) risultano conformi a quanto realizzato dal costruttore e da questo accatastato in data 24/01/2012 (v. all. [3]).

In particolare i due box auto int. A ed int. B realizzati al piano seminterrato rispettavano la planimetria contornata in rosso sottostante, delimitante “la superficie destinata a parcheggio” ai sensi dell'atto unilaterale di obbligo edilizio sottoscritto dal costruttore in data 04/08/2009 (v. all. [7/b] ispe.ne n. 4), di cui si riporta anche la planimetria contornata in verde delle aree a giardino.



Da quanto precede deriva che **tutte le modifiche eseguite al piano seminterrato** successivamente all'accatastamento del 24/01/2012, presumibilmente poste in essere dall'attuale debitore esecutato che ne è proprietario a partire dal 22/03/2012, **essendo tese a mutare la destinazione d'uso da autorimessa a residenziale, sono illegittime e non sanabili** in quanto violano l'obbligazione edilizia di cui all'atto in data 04/08/2009 per notaio Adriana Schioppa – rep. 10126 - racc. 4163 trascritto in data 06/08/2009 al numero particolare 56359 – generale 105238.

Analogamente **la piscina realizzata sul giardino** di pertinenza degli immobili pignorati, presumibilmente dall'attuale debitore esecutato, **risulta illegittima e non sanabile** in quanto viola l'obbligazione edilizia di cui all'atto sopra riportato, trattandosi di costruzione realizzata su area da mantenere a verde.

Per la medesima motivazione **risulta opera illegittima e non sanabile l'aver ubicato la caldaia per riscaldamento del villino nel box auto int. A**, anziché nel locale *centrale termica* espressamente assentito al piano seminterrato del villino, **dove invece è stato realizzato un bagno**.

Quanto poi al **mutamento della destinazione d'uso del locale cantina in camera da letto singola e del locale tecnico in camera da letto doppia**, entrambi al piano interrato e con idonea aerazione, illuminazione ed altezza utile, si tratta di un'opera priva di titolo che **l'aggiudicatario non potrà sanare** in quanto realizzata dopo il termine introdotto dalla L. 326/2003, vale a dire l'ultimazione dell'abuso edilizio entro la data del 31/03/2003.

Con riferimento al **la realizzazione di un bagno completo al piano primo sottotetto nel locale assentito come lavatoio**, rilevato che tale ambiente presenta altezza massima di 210 cm. e minima di 150 cm. , per una media di 180 cm. ampiamente inferiore all'altezza minima di 220 cm. prevista dalla L. R. Lazio n. 13/2009 per i locali di servizio sottotetto, **risulta illegittima e non sanabile**.

L'unico abuso sanabile con CILA in sanatoria risulta essere la demolizione senza titolo della tramezzatura che originariamente disimpegnava il bagno del piano terreno del villino, che potrà



essere presentata dall'aggiudicatario unitamente ad una procedura edilizia di ripristino degli abusi edilizi rilevati e precisamente:

internamente al locale box auto int. B al piano seminterrato, demolizione di tutte le tramezzature incompatibili con la destinazione del locale come autorimessa;

demolizione delle strutture e rinterro della piscina realizzata sul giardino;

al piano seminterrato del villino, ripristino della destinazione d'uso originaria del locale cantina, del locale tecnico e della centrale termica;

spostamento o sostituzione della caldaia a pellets, attualmente ubicata nel locale box auto int. A, nell'originaria centrale termica comprensiva della realizzazione di canna fumaria;

utilizzo dell'attuale bagno completo al piano primo – sottotetto come lavatoio.

Il costo dei lavori di ripristino sopra elencati sarà prossimo ad € 20.000,00, oltre a spese tecniche stimabili nell'ordine di € 5.000,00, comprensivi della pratica di regolarizzazione catastale ove la tramezzatura originariamente presente al piano terreno non dovesse essere ripristinata.

Si riporta dall'atto di compravendita 22/03/2012 – notaio Adriana Schioppa – rep. 154359 – racc. 14031(v. all. [9]) che sussisterebbero i seguenti ulteriori titoli amministrativi:

S.C.I.A. presentata presso il Comune di Roma – Municipio XVIII protocollo n. 101693 in data 15 dicembre 2011;

trattandosi di attività edilizia segnalata prima del trasferimento all'odierno debitore esecutato, data alla quale gli immobili risultavano conformi alle planimetrie catastali allegate all'atto, qualsiasi sia l'attività precedentemente segnalata essa risulta irrilevante;

comunicazione di fine lavori, con certificato di collaudo e dichiarazione della conformità delle opere ai citati titoli autorizzativi, depositata presso il Comune di Roma in data 9 febbraio 2012 con protocolli n. 12139 e n. QI/2012/10444;

trattandosi di certificazione delle attività edilizie completate prima del trasferimento, data alla quale gli immobili risultavano conformi alle planimetrie catastali allegate all'atto, il suo contenuto risulta irrilevante rispetto agli accertamenti effettuati dallo scrivente ai fini della presente relazione estimativa.



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 villino residenziale e delle relative pertinenze, tra loro interconnesse come accessi;
tenuto conto del fatto che nelle immediate vicinanze esistono altri 6 villini dalle medesime caratteristiche edilizie e di destinazione d’uso, con conseguente disponibilità di parcheggi privati; non si ritiene conveniente per la procedura esperire la vendita autonoma di singoli cespiti (ad esempio un box auto da vendersi separatamente dalla rimanente parte del villino) ritenendo invece vantaggiosa per la procedura la **vendita delle unità immobiliari pignorate 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.”

Al momento del sopralluogo in data 27/03/2022 l’appartamento pignorato risultava occupato dalla sig.ra , separata legalmente dal debitore esecutato, e dai loro figli (v. verbale di immissione in possesso del Custode Giudiziario in all. [12]).



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.”

Non risulta allo scrivente l’esistenza di alcuno dei vincoli menzionati nel presente quesito.

9° QUESITO

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

Si ritiene che il valore commerciale del villino pignorato e delle relative pertinenze 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 presso alcuni operatori immobiliari della zona suburbana in questione (via di Casal Selce in



Roma) – v. allegato [11]) con riferimento a villini unifamiliari in vendita.

In particolare sono stati individuati due villini dalle caratteristiche paragonabili a quelle dell'immobile di interesse:

- villino unifamiliare ubicato nel medesimo complesso residenziale, di consistenza 371 mq. coperti (6 locali, 3 bagni, 2 posti auto oltre 2 scoperti, giardino di 740 mq., condizioni abitabili) al prezzo richiesto di € 830.000,00 corrispondente ad un prezzo unitario di vendita di circa 2.156,00 €/mq.;
- villino unifamiliare ubicato in via di Casal Selce, nel complesso residenziale Quarto Santa Lucia, di consistenza 349 mq. coperti (5 locali, 3 bagni, 7 posti auto in autorimessa comune, giardino di 3.000 mq., piscina, condizioni abitabili) al prezzo richiesto di € 830.000,00 corrispondente ad un prezzo unitario di vendita di 2.292,00 €/mq.;

Dal momento che le condizioni manutentive degli immobili pignorati 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 € 2.100,00 al mq., avendo considerato tra i pregiudizi del complesso edilizio l'assenza di collegamento alla rete comunale di acqua potabile.

Tale prezzo unitario richiesto stimato va poi 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 1.900,00 €/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. [11]) per le zone suburbane di Castel di Guido e Casalotti, è indicato rispettivamente in 1.700,00 e 1.600,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in prima fascia: la pregiata tipologia edilizia dell'immobile pignorato (abitazione in villino con accessori) giustifica una quotazione unitaria maggiore del 15% circa rispetto ai valori medi pubblicati.

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. [11]), è compreso tra 1.450,00 €/mq. e 2.100,00 €/mq. per ville e villini.

Si rammenta che dal valore corrente di mercato stimato vanno detratte le spese in precedenza stimate per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei vari cespiti immobiliari pignorati (circa € 25.000,00 – v. pag. 30).

Quindi il più probabile valore corrente di mercato dei beni immobiliari pignorati è prossimo a 347 mq. x 1.900,00 €/mq. = € 659.300,00 - € 25.000,00 = € 634.300, arrotondabile ad € 635.000,00 (dicasi euro seicentotrentacinquemila/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:

abitazione in villino su tre livelli e relative pertinenze, catastalmente individuati al **foglio 340 – particella 948 del Comune di Roma Capitale** con i seguenti subalterni, descritti come segue: **subalterni 1 (giardino) e 2 (abitazione)**, Zona Censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 965,77, che risulta composto da:

portico piccolo di ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, bagno, cucina, scala interna, portico grande verso il giardino e terrazzi scoperti su tre lati (al piano terra);

locale tecnico (attualmente camera doppia di mq. 15 circa), cantina (attualmente camera singola di mq. 12 circa), locale centrale termica (attualmente bagno), corridoio disimpegno (al piano seminterrato);

locale tecnico per pannelli solari (attualmente soffitta), locale tecnico per pannelli fotovoltaici (attualmente soffitta), lavatoio (attualmente bagno), scala interna e pianerottolo disimpegno, stenditoio coperto su balcone esterno (al piano primo sottotetto);



ALLEGATI

- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 29/03/2022
- [2] omissis
- [3] estratto di mappa, visure catastali storiche, planimetrie catastali
- [4] progetto grafico approvato di variante essenziale a pp.cc. n. 841/07 e 338/09
- [4/a] permesso di costruire n. 760 – prot. 72469 del 11/11/2009
- [4/b] estratti dal fascicolo urbanistico prot. n. 30926 – 11/05/2009
- [5] documentazione fornita dall'Amministrazione del Condominio "Bonifica Val Rufina"
- [6] atto di trasferimento di terreno edificabile 05/11/2002 – notaio Coppi rep. 113433 racc. 13341
- [7] ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati
- [8] planimetria box int. B – sub 5 al piano S1 – con modifiche interne prive di titolo
- [9] atto di compravendita 22/03/2012 – notaio Adriana Schioppa – rep. 154359 – racc. 14031
- [10] visura urbanistica di PRG di Roma – Municipio XIII – "*Città da ristrutturare*"
- [11] indagine di mercato – zona suburbana di Casalotti/Pantan Monastero – via Casal di Selce
- [12] verbale di immissione in possesso del Custode giudiziario – 27/03/2023

