



Prof. Maria Rita Pacia Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione n. 1105/2017 - G.E. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

contro:

promossa da: BANCA POPOLARE DI SONDRIO

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta **ARCH. MARIA RITA PACIA**, con studio in Roma, Via Roccaraso n. 35, in data 25/07/18, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

All'udienza fissata per il giuramento, la scrivente ed il Custode nominato, Dott.ssa Natalina Gatti, venivano a conoscenza che la procedura era stata rinviata d'Ufficio al successivo 09/04/19.

Dopo aver verificato la regolarità della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione da parte del Custode con la compilazione del relativo modulo di controllo, la scrivente ha

Progettazione
Architettura d'interni
Architettura d'esterni
Ristrutturazione
Direzione lavori
Relazioni peritali
Pratiche catastali
Pratiche comunali

Consulente tecnico del
Tribunale Civile e Penale di
Roma

00135 - Roma
Via Roccaraso n. 35
Cell.: 393.5151192

e-mail:
arch.pacia@virgilio.it

arch.pacia@virgilio.it

pec:
arch.pacia@pec.archrm.it



provveduto al proseguimento delle operazioni peritali con la risposta ai successivi quesiti e la compilazione del modulo dell'esperto (All. n. 1 - Modulo del Custode e Modulo dell'Esperto).

Entrambi, quindi, concordemente fissavano la data del sopralluogo, per il giorno 27/09/18 previa comunicazione ed accordo con la parte esecutata (All. n. 2 - Verbale di sopralluogo).

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 posto su due livelli al piano attico e superattico che si trova in:

- Comune: Roma - Municipio XII
- Località: Gianicolense
- Via: Andrea del Verrocchio,63- angolo Via della Bitta,60
- Piano: quarto - quinto
- Interno: tredici
- Cantina n. 13 - piano S1
- Posto auto n. 8 - piano S1

Il piano quarto risulta così composto:



- Ingresso - soggiorno: pavimento in parquet a doghe lunghe, pareti in tinta chiara ad effetto spugnato;
- cucina: pavimento come il soggiorno, pareti con rivestimento di maioliche cm. 10x10 nella zona cottura , come soggiorno nelle altre pareti;
- disimpegno: pavimento e pareti come sopra;
- camera: pavimento come soggiorno, pareti in tinta chiara;
- camera: pavimento come soggiorno, pareti come in tinta chiara;
- bagno: pavimento come soggiorno, pareti in maiolica disegnata cm. 20x20 con greca fino a circa mt. 1.00 da terra , in maiolica chiara fino a circa mt. 2,20 da terra ed in tinta chiara nella parte restante; servito da water, lavabo, bidet e vasca idromassaggio;
- terrazzo a livello: pavimento klinker di cm. 20x15; pareti in cortina.

Il sovrastante piano 5° è collegato con una scala interna e risulta così composto:

- corridoio: pavimento in monocottura cm. 30 x 30 posato diagonalmente in tinta chiara; pareti in tinta chiara;
- camera: pavimento come corridoio; pareti in tinta chiara effetto spugnato;
- camera: pavimento come corridoio, pareti con intonaco bicolore e greca intermedia;
- bagno: pavimento come corridoio, pareti con rivestimento a mosaico fino a circa mt. 2,20 da terra ed in tinta chiara nella parte restante, servito da water bidet lavabo e doccia.

L'appartamento principale al quarto piano è in un ottimo stato di manutenzione sia interno che esterno, ha gli infissi esterni ed interni in legno, un ampio terrazzo a livello ed un balcone, il riscaldamento autonomo ed un'altezza utile di mt. 3,00.

Il sovrastante piano quinto, ad esso collegato con una scala interna, ha un'altezza utile di circa mt. 2,70 si presenta in un normale stato di manutenzione, ad



eccezione del locale bagno dove sul soffitto sono presenti tracce di umidità e condensa causate probabilmente da un isolamento termico insufficiente e sensibile agli sbalzi di temperatura tra l'interno e l'esterno.

L'appartamento ha come pertinenza una cantina con un'altezza utile di circa mt. 4,50 ed un posto auto in autorimessa di uso comune, entrambi al piano seminterrato (All. n. 3 planimetria immobile dei due livelli con planimetria dello stato dei luoghi effettuata dalla scrivente, foto nn.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19, 20, 21, 22, 23, 24).

Il fabbricato in cui è sito l'appartamento pignorato è collocato nel XII Municipio del Comune di Roma , nel quartiere Gianicolense, in una zona ben servita da attività commerciali e servizi pubblici, risulta in buone condizioni manutentive, è servito da una scala unica con un totale di 16 appartamenti e si articola, in un piano interrato, dove sono collocati i posti auto e le cantine, il piano terra, tre piani fuori terra più l'attico ed il superattico oggetto del pignoramento. (All. n. 4 mappale con municipio, satellitare).

L'immobile pignorato, nel suo complesso, ha ed una superficie commerciale di mq.172,95 così calcolati:

abitazione piano 4°	mq. 98,29	pari a 1	=	mq. 98,29
abitazione piano 5°	mq. 34,94	pari a 1	=	mq. 34,94
terrazza scoperta 4° piano	mq. 54,26	pari al 25%	=	mq. 13,57
balcone 4° piano	mq. 18,33	pari al 25%	=	mq. 4,58
terrazza scoperta 5° piano	mq. 66,02	pari al 25%	=	mq. 16,51
cantina	mq. 10,98	pari al 25	=	mq. 2,75
posto auto	mq. 11,56	pari al 20%	=	mq. 2,31

La porzione immobiliare confina con: scala condominiale, Via Andrea del Verrocchio, appartamento int. 14, salvo altri.



La cantina n. 13 confina con corridoio di accesso, cantine nn. 6 e 14, salvo altri.
E' censito al N.C.E.U., al Foglio 764, particella 378, sub. 13, piano 4-5-S1 int.13
cat. A/2, rendita catastale € 1.735,30.

Il posto auto coperto n. 8 catastale, con accesso a mezzo della rampa carrabile da
Via della Bitta n. 60, confina con spazio di manovra, cantine nn. 5 e 6, corridoio
condominiale salvo altri.

E' censito al N.C.E.U., al Foglio 764, particella 378, sub. 23, cat. C/6, rendita
catastale € 64,61 (All. n. 5 visura storica catastale).

Per l'immobile la sottoscritta ha redatto il Certificato di Prestazione Energetica
(APE), inviandolo all'Ufficio Preposto della Regione Lazio con protocollo n.
106661 del 09.02.2019, dal quale risulta in CLASSE ENERGETICA "G" (All. n.
6 -APE - Attestato Prestazione Energetica).

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 e, a parte, della
trascrizione delle domande giudiziali).

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla
documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

- ipoteca volontaria iscritta in data: 29/01/2004
a favore: Banca Popolare di Sondrio
contro:
al numero: 7977/1988



Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti gravanti sull'immobile:

- iscritto in data: 04/02/69 (Provenienza)
a favore:
contro:
al numero:7560
- iscritto in data: 29/01/2004 (Prov

contro:
al numero:7978/5538
- iscritto in data: 10/07/2015 (Ordinanza Tribunale di Roma- rep.
29679/2014 del 25/06/15-assegnazione casa coniugale)
a favore:
contro:
al numero: 70666/51886
- iscritto in data: 02/11/15 (Ordinanza Corte d'appello Roma-
rep.51769/2015 del 21/08/15- assegnazione casa coniugale)
a favore:
contro:
al numero: 111254/80525
- iscritto in data: 26/06/2017 (Pignoramento)
a favore: Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.
contro :
al numero: 74158/49450



(All. n.7 - Ispezione ipotecaria nominativa e per immobili-atto compravendita notarile e trascrizione – trascrizione pignoramento).

3° QUESITO (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. 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'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato.

Nel primo accatastamento (scheda n. 0894128 in atti dal 30/06/87) è riportato l'originario impianto del piano superattico (5° catastale), classificato come soffitta.

La scrivente, con una richiesta di accesso agli atti, ha rinvenuto la variazione della destinazione d'uso del piano superattico effettuata dal tecnico con scheda n. 094640 in data 24/10/85 a nome della precedente proprietaria Sig.ra

Lo stato attuale dei luoghi è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali a meno di alcune minime modifiche relative unicamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni del piano 4°, che non incidono sulla volumetria assentita (All. n. 8 mappale catastale- planimetria catastale 4° - 5° piano - posto auto - richiesta di accesso agli atti con planimetria dell'originario piano superattico).

4° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono che la zona in cui è sito l'immobile pignorato, ricada nel sistema insediativo "*T8 - Tessuti di espansione*



novocentesca ad impianto moderno e unitario " (All. n. 9 - Mappa del sistema insediativo di P.R.G.).

5° QUESITO (Indichi il C.T.U. 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).

La costruzione del fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato è stata costruita con progetto approvato a seguito di licenza di costruzione n. 554/D del 10/12/65 e successiva licenza di variante n. 1997 del 19/10/67.

Per il piano superattico (quinto catastale), la Sig.ra , ha effettuato un cambio di destinazione d'uso da soffitta ad appartamento (vedi paragrafo n.3), ottenendo dal Comune di Roma, in data 09/07/2003, la concessione in sanatoria n. 301792 per prot. n.000006011 del 1986.

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).

La sottoscritta nella risposta a questo quesito, fa presente che l'aggiudicatario, a scapito dell'attuale unicità dell'immobile, con l'ausilio e la spesa di un professionista del settore, potrebbe ritenere di rendere indipendente i due livelli in quanto nell'impianto originario i due piani non erano comunicanti ed ambedue hanno una porta d'entrata sul vano scala.



Ciò premesso, in questa sede si stima l'immobile in un unico lotto, in relazione all'attuale stato dei luoghi.

7° QUESITO (Indichi il C.T.U. 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).

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della Sig.ra , che vi abita con i figli maggiorenni e la madre.

8° QUESITO (Indichi il C.T.U. 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).

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato).

La valutazione dell'unità immobiliare pignorata è stata effettuata prendendo in considerazione una serie di coefficienti che concorrono, poi, al valore finale.

Tali coefficienti correttivi, che, riguardano: la categoria catastale, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'anno di costruzione, la classe demografica del Comune, la vetustà, lo stato di manutenzione e la zona di appartenenza, possono ben definirsi i "*fattori equitativi e discriminatori delle abitazioni*".



Oltre a tali parametri per la valutazione finale, intervengono anche altri fattori legati all'andamento del mercato immobiliare di cui la sottoscritta ha preso visione presso gli operatori del settore di zona, oltre alle quotazioni del "*Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma*", il "*Borsino Immobiliare Tecnocasa*", "*L'Osservatorio Immobiliare di Roma (OMI)*".

Quindi, tutto ciò premesso, il valore di zona/mq viene adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene e corrette con i coefficienti del costo base precedentemente elencati.

Sulla scorta di quanto riscontrato, le fonti citate sono concordi nello stabilire che il valore commerciale reale di zona/mq è stimato tra € 3.200,00 e € 4.100,00.

Nel caso di specie considerato che l'immobile da stimare:

- è sito in una strada tranquilla del quartiere Gianicolense;
- è assolato e ben illuminato;
- è ubicato al piano attico ed superattico di un fabbricato di quattro piani;
- il piano attico è in un ottimo stato di manutenzione con materiali e rifiniture di buona qualità;
- il piano superattico è in buone condizioni a meno del locale bagno dove sono presenti tracce di condensa;
- è inserito in un complesso edilizio in un normale stato di manutenzione;
- è servito da infissi esterni ed interni in legno;
- ha il riscaldamento autonomo e condizionatori nei vani principali ;
- cancelletti di sicurezza agli infissi esterni;
- un balcone ed un terrazzo in uso esclusivo al piano attico;
- un terrazzo in uso esclusivo al piano superattico con vista sulla città di Roma;

questo CTU stima un valore/mq. pari ad € 3.900,00.



VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale dell'immobile pignorato risulta, quindi, pari a € 674.505,00 (seicentostettantaquattromilacinquecentocinque/00).

Considerando poi la decurtazione del 10% di assenza garanzia per vizi, il valore commerciale è di € 607.054,50 arrotondato a € 607.000,00 (seicentosestemila/00).

10° QUESITO (formazione del lotto (o dei lotti) con confini e dati catastali):.

LOTTO UNICO:

Il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato è collocato su due livelli, attico (quarto) e superattico (quinto), sito a Roma nel quartiere Gianicolense, Municipio XII, in Via Andrea del Verrocchio 63 angolo Via Bitta 60 int 13 .

Il piano quarto risulta composto da:

ingresso, salone due camere da letto ampio bagno con vasca idromassaggio, cucina balcone e terrazzo a livello in uso esclusivo.

Il piano quinto, collegato con il sottostante da una scala interna, è composto da: corridoio, due camere da letto, bagno e un ampio terrazzo a livello in uso esclusivo.

L'immobile al quarto piano è in ottimo stato di manutenzione con buone rifiniture, al quinto piano presenta tracce di condensa nel vano bagno.

Ha infissi esterni ed interni in legno con cancelletti di sicurezza, impianto di riscaldamento autonomo, una superficie complessiva commerciale pari a mq.172,95 con un'altezza utile di mt. 3,00 al piano quarto e mt. 2.70 circa al piano quinto.

Risulta in classe energetica "G" , ed è occupato dalla Sig. ra con i due figli maggiorenni e la madre.



Confina con: scala condominiale, Via Andrea del Verrocchio, appartamento int. 14, salvo altri.

La cantina n. 13 al piano seminterrato ,confina con corridoio di accesso, cantine nn. 6 e 14, salvo altri.

I due livelli con la cantina sono censiti al N.C.E.U.: al Foglio 764, particella 378, sub. 13, cat. A/2, rendita catastale € 1.735,30.

Il posto auto coperto al piano seminterrato in autorimessa di uso comune, avente accesso da Via della Bitta n. 60, confina con corridoio condominiale, cantine nn. 5 e 6 spazio di manovra, salvo altri.

Censito al N.C.E.U. al F. 764 - p.lla 378 - sub 23 cat. C/6 - rendita € 64,61.

PREZZO BASE:

€ 607.000,00 (seicentosestemila/00).

Roma, 25/02/2019

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. MARIA RITA PACIA

ALLEGATI:

- 1) Modulo del Custode e Modulo dell'Esperto;
- 2) Verbale di sopralluogo;



- 3) planimetria immobile dei due livelli con planimetria dello stato dei luoghi effettuata dalla scrivente , foto nn.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19, 20, 21, 22, 23, 24;
- 4) mappale con municipio, satellitare;
- 5) visura storica catastale
- 6) APE - Attestato Prestazione Energetica;
- 7) Ispezione ipotecaria nominativa e per immobili-atto compravendita notarile e trascrizione – trascrizione pignoramento;
- 8) mappale catastale- planimetria catastale 4° e 5° piano - posto auto - richiesta di accesso agli atti con planimetria dell'originario piano superattico;
- 9) mappale catastale- planimetria catastale 4°- 5° piano - posto auto - richiesta d'accesso agli atti con planimetria dell'originario piano superattico.

