

arch. Luisa CANNAVACCIUOLO

studio: ✉ via Monte Zebio, 40 - 00195 ROMA

☎ cell. *****

✉ email: arch.luisacannavacciuolo@gmail.com

✉ pec: arch.luisacannavacciuolo@pec.it

Preg.mo Dott. Fernando Scolaro
TRIBUNALE DI ROMA

ROMA, 26.12.2022

Oggetto: Tribunale di Roma. E.I. rge 1765/2018 contro *****
RELAZIONE INTEGRATIVA ESPERTO STIMATORE

La sottoscritta arch. Luisa Cannavacciuolo, in qualità di esperto stimatore nominato nella procedura in epigrafe, in osservanza al provvedimento del G.E. dott. Fernando Scolaro del 23/09/2022 a seguito della relazione del Custode Giudiziario IVG del 22/09/2022, premesso:

che in data 08/11/2019 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario avv. Massimiliano Catapano effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare costituito da un villino composto da piano seminterrato, piano terra, e piano sottotetto, facente parte di un fabbricato bifamiliare all'interno di un complesso immobiliare composto da 8 villini;

che durante il sopralluogo la scrivente effettuava una minuziosa e dettagliata ricognizione dei luoghi operando un rilievo metrico con strumento digitale di precisione e procedendo alla restituzione grafica del villino, allegando il grafico alla perizia di stima depositata in atti ed evidenziando tutte le criticità emerse. Infatti dalla suddetta ricognizione sono emersi numerosi abusi edilizi su tutti e tre i livelli dell'abitazione, dettagliati e descritti nella relazione di stima e rappresentati graficamente nel grafico di rilievo;

atteso che la procedura è stata sospesa causa pandemia per covid, in data 10/02/2022 la scrivente effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile pignorato unitamente al Custode Giudiziario avv. Massimiliano Catapano, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi al sopralluogo effettuato l'08/11/2019, prima di depositare la relazione di stima;



che in data 20/12/2022 la scrivente effettuava un terzo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza della debitrice esecutata e del figlio;

in merito a quanto evidenziato dal Custode IvG nella sua relazione del 22/9/2022 e nello specifico *"l'incaricato IVG rinveniva una difformità dell'immobile staggito non riportata nell'elaborato peritale. In particolare, si accedeva all'interno di un locale, posto al piano seminterrato, ricadente in parte sulla particella pignorata e in parte su altra unità immobiliare confinante, come pure confermato dal debitore esecutato, costituendone pertanto un ulteriore ampliamento. L'accesso al suddetto locale avviene per il tramite di una porta che tuttavia si confonde facilmente con il resto della parete (cfr. foto 1) nonché in parte occultata (cfr. foto 2)."*

espone quanto segue:

durante i sopralluoghi presso il cespite oggetto di pignoramento, la scrivente aveva rinvenuto una porta aperta abusivamente al piano seminterrato (sub 4) ma aveva anche constatato che detta apertura era stata realizzata nella porzione di intercapedine abusivamente ampliata e connessa al piano seminterrato del villino. Contestualmente si è appurato che detta porta è di accesso ad ambienti ulteriormente ricavati abusivamente nel sottosuolo e posti in collegamento anche con altra proprietà.

In merito, nella perizia di stima, la scrivente riportava alla pag. 23 e alla pag. 28

"il piano seminterrato, da progetto approvato, a destinazione box auto (part.1707 sub 4) e cantina (part.1707 sub 2), è invece utilizzato come parte integrante dell'abitazione infatti risulta demolito il tramezzo di separazione dell'originaria cantina e box auto, inserita una cucina e sfruttata l'intercapedine per l'ampliamento del soggiorno e la realizzazione di un bagno e due ripostigli. Il tutto senza alcuna autorizzazione edilizia";

ed ancora la scrivente riportava dalla pag. 28 alla pag.31, a seguito di una lunga indagine presso gli uffici preposti e di un minuzioso esame della documentazione urbanistica reperita e depositata agli atti del fascicolo,

"La scrivente, al fine di verificare la legittimità urbanistica delle suddette opere realizzate in difformità, procedendo per esclusione ed ipotizzando una eventuale richiesta di condono edilizio, ha effettuato una visura presso l'ufficio condono del comune di Roma sia per indirizzo che per nominativo, al fine di



rintracciare la eventuale documentazione attestante i lavori edili suddetti. La ricerca ha avuto il seguente esito: per nominativo non risultano istanze di condono edilizio e/o concessioni n sanatoria, per indirizzo invece risultano n. 7 domande di condono edilizio presentate da nominativi diversi dal debitore esecutato.

Infine nell'atto di compravendita del 12/5/1995, a favore dell'esecutata, l'immobile viene descritto conforme al progetto assentito e alla planimetria catastale allegata e non vengono menzionate istanze di condono edilizio ma viene dichiarato che la costruzione è avvenuta esclusivamente in forza della Licenza edilizia del 1990 e la Variante del 1991. Infine la parte venditrice dichiara anche che *“ La società venditrice si obbliga ad esperire a sua cura e spese tutte le pratiche necessarie per il rilascio della licenza di abitabilità da parte del Comune di Roma”*.

Per il villino oggetto di pignoramento non si è rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità.

La scrivente, al fine di rendere più agevole la comprensione delle difformità riscontrate, ha redatto i grafici di rilievo che si allegano alla perizia, di seguito illustrate”.

In merito agli abusi riscontrati ed al piano seminterrato la scrivente riportava in perizia alla pag. 31

“A seguito della dettagliata analisi della documentazione reperita si può ragionevolmente affermare che dette trasformazioni siano state eseguite senza alcun titolo autorizzativo edilizio, e poiché, a sommosso parere della scrivente, attualmente è verosimilmente abbastanza difficoltoso sanare detti abusi, in quanto costituiscono ampliamento della superficie residenziale, trasformazioni del lotto e degli accessi, ampliamenti di superfici porticate e cambio di destinazione d'uso in abitativo di locali tecnici, cantina e box auto al piano seminterrato, attuando una stima prudenziale, si è ipotizzato il ripristino dello stato dei luoghi, attraverso:

- la demolizione dei ripostigli, del bagno e della cucina al piano seminterrato, ripristinando la destinazione a box auto, cantina, intercapedini ed il conseguente ripristino della rampa di accesso al box e del cancello carrabile riportando anche la recinzione alla situazione originaria;

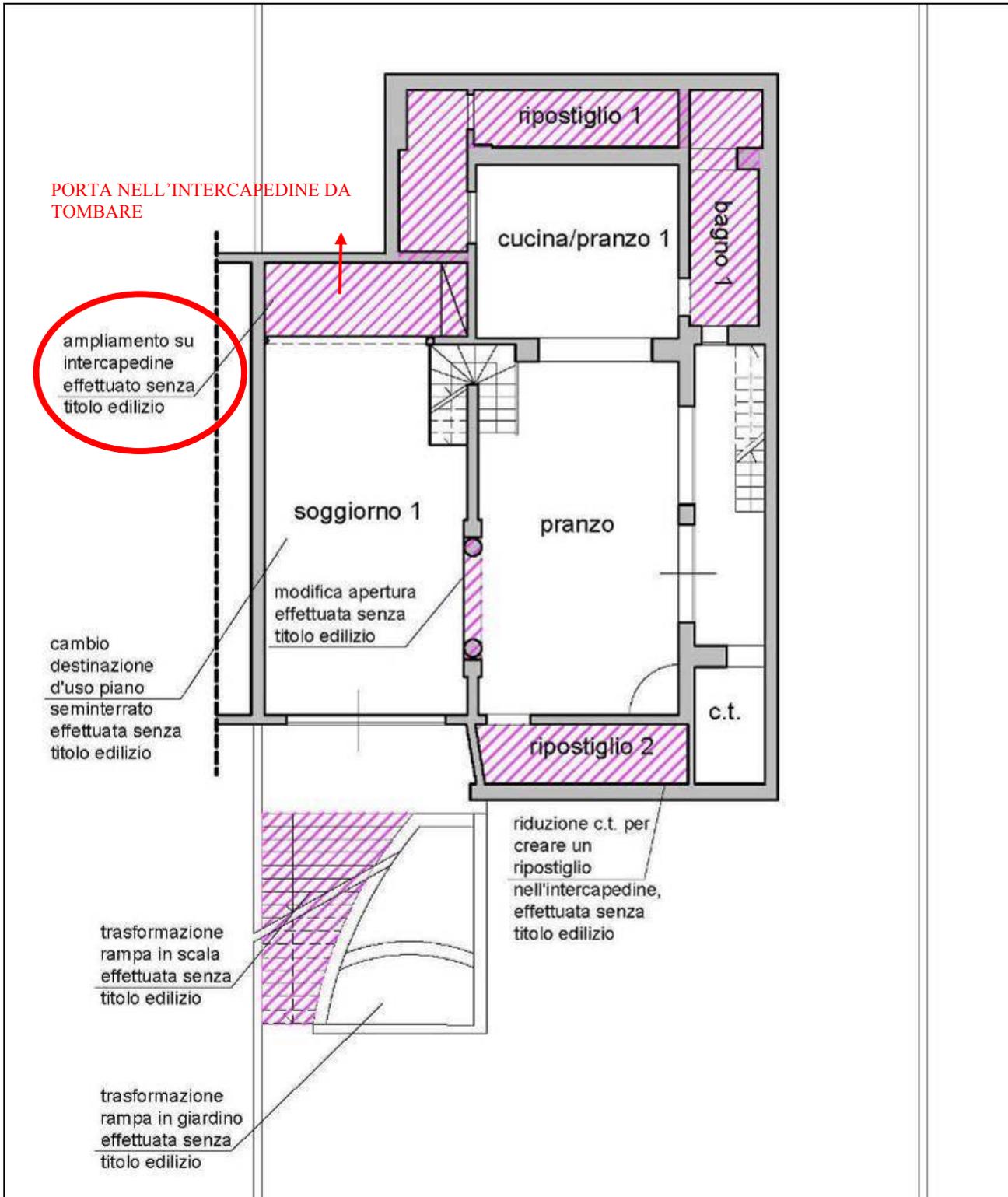
Per le predette opere eseguite in difformità dei titoli edilizi, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprio carico cura e spese a presentare al Municipio VII di Roma Capitale, una S.C.I.A. di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi del DPR 380/2001 ss.mm.ii., al fine di regolarizzare urbanisticamente la messa in pristino del villino.

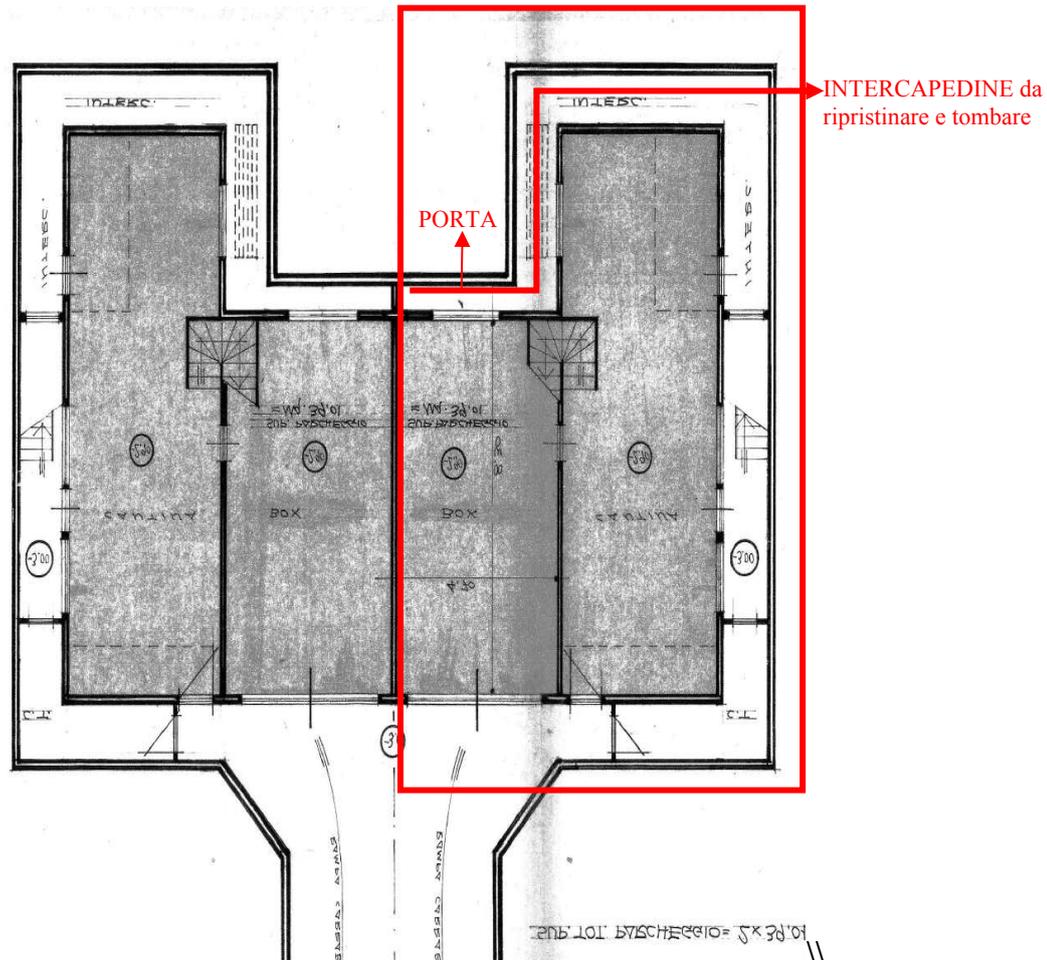


Per dette opere la scrivente ha previsto un costo forfettario a corpo di circa € 35.000,00, comprensivo dei costi dei lavori, spese del professionista ed eventuali oneri urbanistici. Dette spese verranno poste in decurtazione del valore finale di stima. Infine si segnala che questo costo sarà ad onere e spese dell'aggiudicatario”.

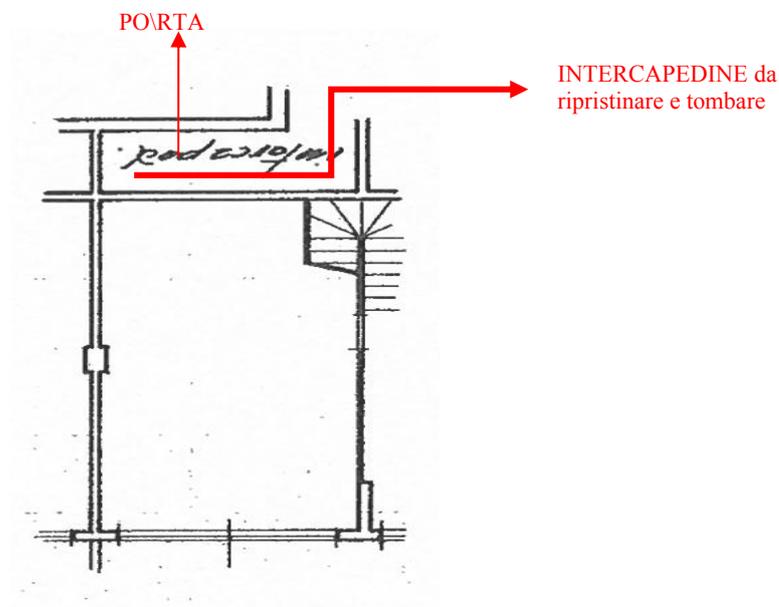
Si riportano di seguito il grafico di rilievo a firma della scrivente con evidenza dell'intercapedine annessa abusivamente al sub 4, l'estratto del grafico della licenza edilizia e l'estratto della planimetria catastale del sub 4, tutti con posizionamento della porta, si ripete, di accesso ad ambienti ulteriormente ricavati abusivamente nel sottosuolo e posti in collegamento anche con altra proprietà.







Estratto del grafico piano seminterrato della Licenza edilizia del 1990



Estratto del grafico della planimetria catastale del sub 4 piano seminterrato

Inoltre tutte le superfici realizzate in ampliamento del villino (evidenziate con retino viola nel grafico) non sono state computate nel calcolo della superficie commerciale utilizzate per la stima dell'immobile.



In conclusione, dopo questa lunga e doverosa ricostruzione dello studio effettuato dalla scrivente sul cespite, si evidenzia che non si è provveduto a citare detta porta e gli altri ambienti posti oltre il limite di proprietà, in quanto **l'intercapedine annessa (evidenziata con retino viola), ove è stata aperta la porta, va "riportata al suo stato di funzionalità" per ristabilire nel villino la sua originaria consistenza legittimata urbanisticamente dai titoli edilizi e corrispondente alla planimetria del sub 4.**

Pertanto ripristinando il perimetro murario originario del piano seminterrato (tombando l'intercapedine con un muro inaccessibile) la porta è automaticamente esclusa dall'immobile e non può dare più accesso neanche agli ambienti oltre il confine di proprietà. Ed essendo dette opere, un onere a carico dell'aggiudicatario, il costo è stato posto in decurtazione del valore di stima.

Pertanto nulla è variato rispetto alla descrizione del cespite nella perizia depositata in atti, nulla è stato omesso e si conferma il prezzo del villino e la stima della superficie commerciale, che si ripete non tiene in considerazione gli ampliamenti abusivi.

Si conferma il valore di stima del lotto unico al netto di tutte le decurtazioni pari ad € 423.000,00.

Il tutto salvo diverse considerazione della S.V.illma.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e si ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza,

arch. Luisa Cannavacciuolo

