

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 1693 / 2009 G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi

Contro:

Promossa da: TREVI FINANCE S.p.A.



RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Angelo Franzò, nato a Roma il 25/11/1952 con studio in Roma Viale Telese, 29, in data 23 settembre 2010 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 1693/2009 promossa da Trevi Finance S.p.A. nei confronti di **proprietario della quota pari ad ½ sull'immobile di Via Colliano, n. 33 – Roma.**

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ; **acquisire**, ove non depositati , le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica, **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale;
- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta in pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione, realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune avventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre

opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



- 13) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta e **compiuta**, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima della predetta udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio valore peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle relazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

rispondendo come sopra richiesto e secondo l'ordine sottoriportato:

- 1) descrizione, 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) accertamento della conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile;
- 3) se l'immobile non risultasse accatastrato, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, previa autorizzazione del giudice si dovrà procedere alla sua correzione o redazione;
- 4) indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 5) indicazione della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati,
- 6) dichiarando 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 indicando il presumibile costo della sanatoria;
- 7) possibile vendita dei beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formandoli, 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;
- 8) stato dell'immobile se 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 eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 9) indicazione dell'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;
- 10) determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Inoltre il C.T.U.:

- provvederà a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositerà una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta con relativi allegati, redatta con il programma Word, da utilizzare per la lettura informatica;
- allegherà alla relazione fotografie esterne del bene ed alcune interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione e della licenza edilizia ed atti di sanatoria, o copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante ed eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnalerà tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo.

In data 23 settembre 2010 il Giudice convocava l'esperto stimatore Arch. Franzò Angelo e il Custode Giudiziario Avv. Maria Gualtieri, per ivi prestare il prescritto giuramento di rito e ricevere il conferimento dell'incarico, fissando il termine della consegna dell'elaborato peritale almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'eventuale autorizzazione alla vendita al 04 maggio 2011.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- **PREMESSO CHE** è stata esaminata, presso il Tribunale Civile di Roma tutta la documentazione in atti e in particolare i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 22 ottobre 2009, della procedura esecutiva immobiliare n. 1693/2009 promossa da Trevi Finance S.p.A. nei confronti di proprietario della quota pari ad $\frac{1}{2}$ sull'immobile di seguito descritto:

"Porzioni site in Roma, Via Colliano snc. Loc. Quarto Maggiore e precisamente – appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno uno (int. 1) composto da ingresso, salone, tre camere, cucina e due bagni; - appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno due(int.2), composto da ingresso, cinque camere, bagno, terrazza e balcone; - locale ad uso garage di mq. 42 circa con annessa corte di mq. 1600 circa, nell'insieme confinante con Via Colliano n. 25 proprietà _____, proprietà cooperativa _____ Quanto sopra è riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 422973, foglio 1177, particelle 526, sub.2 (int. 1) sub.3 (int. 2) e p.lla 561 (locale garage)."

(ALLEG. N° 1 – Atto di pignoramento immobiliare).
- **CHE** sono state espletate le dovute visure e accertamenti presso i competenti uffici:

Agenzia del Territorio – Catasto Edilizio Urbano;
 Dipartimento IX del Comune di Roma,
 Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma,
 Conservatoria RR.II. di Roma 1,
- **CHE** è stato effettuato il dovuto sopralluogo in data 13 dicembre 2010 e che a seguito di ciò è emerso che i dati riportati nel pignoramento non corrispondono del tutto allo stato di fatto dei luoghi.

(ALLEG. N° 2 – Verbale di sopralluogo).
- **CHE** il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento, si trova nel Comune: Roma, Località Monte Migliore - Colle dei Pini, Via Colliano, n.33 ed è costituito da due edifici ad uso abitativo residenziale con annesso terreno di pertinenza di mq. 1.600 circa e relativi annessi, sulla corte insistono altre due costruzioni costituite da un fabbricato uso ufficio e da un manufatto allo stato rustico uso garage.
- **(ALLEG. N° 4- Schema planimetrico del lotto e immagine satellitare).**



Il fabbricato principale è costituito da due piani appartenenti ad una unica abitazione con **tipologia a villino**, un tempo identificata con l'int. 1 al piano terra e l'int. 2 al piano primo, **oggi identificato per intero con l' Int.1.**

Il fabbricato secondario è costituito dal solo piano terra indipendente con tipologia residenziale a **villino**, in origine locale uso garage di mq. 42, **oggi identificato con l'Int. 2.**

Entrambi gli edifici sono privi di Licenza Edilizia ma risultano il primo e l'originario garage costruiti abusivamente in epoca precedente l'entrata in vigore della legge 47/85, per essi è stata presentata Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria al Protocollo N. 30772 del 27/09/1986 e Protocollo Fascicolo di Condono n. 98597/ 87.

(ALLEG. N° 5 - Domanda di Condono Edilizio, Progetto in Sanatoria, certificazione, docum. fotografica e Scheda informativa dati abuso).

Successivamente, presumibilmente in epoca precedente l'entrata in vigore della legge n. 326 del 24 novembre 2003 (ultimo condono edilizio), veniva realizzato abusivamente l'ampliamento del garage con cambio di destinazione d'uso ad abitazione.

Per detto abuso non risulta presentata alcuna Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, ma per questa si potrà procedere alla sua richiesta e all' eventuale regolarizzazione facendo ricorso all'art. 40 della legge 47/85, entro i termini e le modalità previste, per un costo presumibile di circa € 25.000,00, tra oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria e onorari tecnici per la redazione della documentazione accessoria.

Relativamente all'**edificio adibito ad uso ufficio** di circa mq. 50,00, sito nella corte in prossimità dell'accesso di Via Colliano n.33, il C.T.U. avendo rilevato che tale **costruzione, anch'essa abusiva**, realizzata presumibilmente dopo l'entrata in vigore della citata Legge 326, del 24/11/2003 non può essere inserita nei limiti temporali del condono edilizio (comma 6, tit. 4, art.40 della legge 47/85), pertanto non potrà fruire di detta sanatoria e le opere eseguite, se non potranno essere diversamente regolarizzate come più avanti indicato, dovranno essere rimosse al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

Infine il **manufatto allo stato rustico, uso garage** di circa mq.100,00 realizzato di recente all'interno della corte, essendo **privo del titolo urbanistico abilitativo e quindi abusivo** è stato oggetto della Determinazione Dirigenziale n. 1820 del 5/11/2010, prot. 76573 da parte del Municipio Roma XII che ha ordinato la demolizione dell'intervento abusivamente realizzato. (art. 16, Legge Regione Lazio n. 15 /2008)

(ALLEG. N° 6 Copia Determinaz. Dirigenziale n. 1820 del 5/11/2010)



RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA:

1° QUESITO (Descriva il C.T.U., previa 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.)

Al fine di espletare il dovuto incarico, il C.T.U., ha concordato un preavviso di sopralluogo con il custode del compendio Avv. Maria Gualtieri, la quale ha informato più volte i proprietari riuscendo a stabilire successivamente il giorno e l'ora.

Detto sopralluogo è avvenuto in data 13 dicembre 2010 alle ore 15,30 al fine di eseguire le operazioni indispensabili ad accertare l'ubicazione del bene, la consistenza interna ed esterna degli immobili; pertanto in tale circostanza è stato possibile visionare la tipologia costruttiva, l'esterno e l'interno degli stabili, il n. dei piani, il n. degli interni, l'area della corte, l'entrata, la distribuzione degli ambienti dell'unità immobiliare relativa all'int. 1 e all'int. 2, l'esposizione e lo stato conservativo.

In quella sede si eseguivano oltre al relativo verbale anche tutte le misurazioni necessarie riportandole successivamente su schema planimetrico, si effettuavano alcune foto delle unità abitative, del locale ufficio, posto accanto all'entrata carrabile e del manufatto in costruzione uso garage, per acquisire una documentazione fotografica dei luoghi.

(ALLEG. n. 2 - Verbale di sopralluogo).

Oggetto del pignoramento e quindi di valutazione saranno pertanto i due fabbricati principali che presentano caratteristiche tipologiche a villino autonomo, posizionati nei pressi della Via Laurentina al km. 16,200, località Monte Migliore, facente parte originariamente del consorzio Colle dei Pini, Via Colliano, n. 33 Roma. Dal sopralluogo i villini sono risultati due unità immobiliari separate, con caratteristiche residenziali simili, due interni distinti Int. 1 e Int. 2, catastalmente differenziati con i subalterni 501 e 503 e annesso terreno di pertinenza comune sub. 502 di circa mq. 1600, foglio 1177, particella 526.

(ALLEG. n. 3 - Dimostrazione grafica dei subalterni -Catasto Fabbricati Roma e visure per immobile del 18/02/2011).

Essi risultano così composti:

Int. 1

L'edificio unifamiliare ha accesso attraverso un cancello scorrevole rientrato rispetto alla strada di Via Colliano, risponde al civico n. 33 che immette nella corte interna. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene lateralmente tramite un ingresso sul vano scala di collegamento al piano superiore così composti:



Piano terra: ingresso, corridoio, ampio tinello con camino e cucina, bagno, una prima grande camera, due camere passanti e un grande salone doppio.

Piano primo: una camera con balcone, una seconda camera con cameretta annessa, un disimpegno per la terza e quarta camera da letto con interposto bagno che affacciano su un' ampia terrazza.

Pertanto:

al **piano terra** si accede tramite un ingresso (mq 5,60) che a sinistra presenta un vano scala (mq 11,48) e frontalmente una apertura archivoltata immette in un corridoio (mq 10,24) che distribuisce a destra un' ampia cucina- tinello fornita di camino (mq.24,80) con adiacente bagno (mq 3,60), frontalmente una camera da letto (mq 11,90) che è collegata ad una camera-studio (mq 13,94) di collegamento con un doppio salone (mq 64,50). Quest'ultimo ambiente dotato su tre lati di ben cinque finestre presenta sulla parete interna un'apertura ad arco che fa accedere ad un ampio vano di passaggio (mq 26,24) che riconduce nel corridoio iniziale fronte entrata; esternamente sul lato sud/est della costruzione e presente un piccolo locale fornito di autoclave e caldaia (mq.3,96).

Il corpo scala, lato ingresso, collega il piano terra al **piano primo**; salendo si giunge su un pianerottolo e poi in un corridoio (mq 10,29) che distribuisce a destra la camera (mq 12,80) con antistante balcone (mq 3,60), frontalmente la seconda camera (mq 18,30) con annessa cameretta (mq 11,40) mentre a sinistra un piccolo disimpegno (mq 2,64) permette l'accesso al bagno (mq 6,16) interposto tra la terza camera (mq 15,37) e la quarta camera (mq 15,37) che si affacciano entrambe sulla terrazza (mq 65,79).

Tutti gli ambienti si affacciano sulla circostante area esterna di pertinenza, che ha una superficie di circa mq. 1600 in parte pavimentata con battuto di cemento, piastrelle in grès e in parte a verde con piante a basso ed alto fusto e sul lato destro, rispetto all'ingresso, è presente un'area di parcheggio per auto coperta da tettoia in legno (mq. 50,00) circa.

La **superficie utile interna del villino Int. 1 (sub. 501)** è pertanto al piano terra di **mq.176,26 netti**, per una altezza interna di ml.2,80 e al piano primo è di **mq. 92,33 netti**, per una altezza di ml.3,60 al colmo, ml. 2,80 lato terrazzo e ml. 1,75 lato opposto, **per un totale di (mq. 268,59 netti)**, al quale si aggiungono i mq. del balcone (**mq 3,60**) e della terrazza (**mq 65,79**).

All'esterno il fabbricato è in uno stato di conservazione poco più che mediocre soprattutto nelle parti intonacate e pitturate, la struttura portante è in blocchi di tufo e cordoli in cemento armato con solai latero - cementizi .

Il tetto di copertura è a spioventi con falde inclinate e in parte piana a terrazza.

Le rifiniture interne sono di media qualità con pavimenti tipo cotto in quasi tutti gli ambienti, in ceramica in cucina e nei bagni, il rivestimento interno è a idropittura in buono stato di conservazione perché recentemente eseguita..



Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con climatizzatori a pompa di calore; l'impianto idrico e fognante non è ancora allacciato alla rete idrica cittadina e si serve di pozzo per l'approvvigionamento idrico non potabile e di fossa biologica per lo smaltimento delle acque nere.

All'interno dell'appartamento non sono presenti danni evidenti se si eccettua qualche problema infiltrativo in corrispondenza del terrazzo e qualche fenomeno di condensa. I suoi affacci sono tutti esterni e godono di una buona vista panoramica.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato e dalla stessa famiglia del sig.

(ALLEG. N° 7 e 8 – Schema Planimetrico int. 1.)

Int. 2

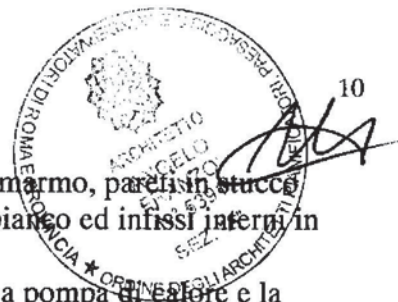
Il villino di dimensioni inferiori rispetto all'altro è ad unico piano con accesso diretto mediante cancello pedonale da Via Colliano 33 e veicolare da Via Colliano s n c. che conducono all'interno di una corte riservata dalla quale attraverso un patio si entra all'interno che è organizzato ad 'elle', soggiorno con camino, cucina, w.c., bagno, tre camere e due ripostigli, uno interno e l'altro esterno. Sulla destra della costruzione posteriormente si accede invece al giardino confinante con la corte in comune con l'int. 1.

L'abitazione, come detto in precedenza, deriva dall'ampliamento di un vano garage di mq.42 e dal cambiamento d'uso effettuato in modo abusivo nel passato.

Gli accessi, pedonale e veicolare, sono indipendenti e conducono ad una corte anteriore (mq.58) dalla quale è possibile entrare lateralmente in un locale ripostiglio (mq.8,00) e centralmente, tramite un portoncino stile inglese in alluminio preverniciato laccato bianco, direttamente in un luminoso soggiorno-pranzo (mq 30,00) che sulla sinistra fa intravedere, da un'apertura archivoltata, il vano cucina (mq 6,00) ben organizzato con l'angolo pranzo (mq 6,00) e dal lato destro un grazioso camino. Ponendosi al centro del soggiorno, in fondo a sinistra un piccolo disimpegno (mq 2,10) dà l'accesso ad un w.c. (mq 4,32) e ad una cameretta (mq 6,38) con finestre a soffitto, mentre a destra un corridoio (mq 8,21) conduce ad una camera per ragazzi (mq 9,00), anch'essa con finestre alte, ad un ripostiglio (mq 1,20), ad un bagno (mq 6,09) e dall'altro lato ad una camera da letto (mq 14,35) più grande con portafinestra sul giardino della corte in comune al quale si può arrivare anche da un'altra portafinestra a fine corridoio.

La superficie utile interna del secondo villino individuato come int. 2 (sub. 503) è di (mq. netti 93,65) per un'altezza di ml 2.80, alla quale si aggiungono (mq. 8,00) del ripostiglio esterno, (mq. 58,00) della corte antistante l'entrata e (mq. 87,50 circa) del giardino privato che insiste sulla corte interna.

Esternamente il fabbricato è in uno stato di conservazione buono se si eccettua una fessurazione su un manufatto esterno prospiciente il giardino in corrispondenza del muro di sostegno.



Le rifiniture interne sono di buona qualità con pavimenti in marmo, pareti in stucco spatolato tipo veneziano, infissi in alluminio preverniciato bianco ed infissi interni in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con climatizzatori a pompa di calore e la produzione dell'acqua calda avviene mediante caldaia a gas alimentata a Gpl con bombolone, comune alle due residenze, posto nel giardino.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile con salvavita.

L'impianto fognante e quello idrico non risultano allacciati alla rete cittadina e sono in comune con l'altra abitazione mediante fossa biologica a tenuta il primo e pozzo il secondo.

L'unità immobiliare risulta occupata dal figlio del sig.

(ALLEG. N° 9 – Schema Planimetrico dell'int. 2.)

Per quanto riguarda gli altri due fabbricati presenti all'interno della corte il C.T.U. eviterà di descriverli in quanto non saranno considerati nella valutazione finale, poiché come detto in precedenza, il fabbricato di mq. lordi 55,62 adibito ad uso ufficio, costruito in assenza di licenza edilizia presumibilmente dopo l'anno 2004, è fuori dai termini prescritti per la eventuale regolarizzazione in corso di attribuzione giudiziaria, (Art. 40 Legge 47/85).

Pertanto in assenza di un titolo abilitativo, (art. 36 D.P.R. 380/01 o nuova Normativa sul Piano Casa, Legge 122/2010, art. 19 "sugli immobili fantasma", ecc.) l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione dell'edificio e al ripristino dello stato dei luoghi.

Anche per il manufatto in costruzione, con struttura in C.A. e blocchi di tufo di mq. lordi 113,00 probabilmente ad uso garage, come già detto vige un ordine di demolizione mediante Determinazione Dirigenziale da parte del Comune di Roma N.1820 del 5 novembre 2010, da porre in atto.

(ALLEG. N° 10 – Documentazione Fotografica).

I due villini ricadono in località " Colle del Pino, Monte Migliore" a ridosso della Via Laurentina al Km 16.200, facente parte del Consorzio " Colle dei Pini" una lottizzazione a carattere residenziale di tipo mono / bifamiliare con la presenza di insediamenti estensivi.

L'area risulta ben collegata con il centro della città, grazie alla Via Laurentina da un lato e la Via Pontina dall'altro, quest'ultima a traffico veloce; la zona è dotata comunque di linee di trasporto pubblico che la collegano all'area urbana di Roma nonché con le limitrofe aree urbane della capitale.

Il tessuto viario della zona è in definizione anche a causa dei numerosi insediamenti sorti spontaneamente, spesso interessati da condoni edilizi in sanatoria, il circondario è costituito da villini a uno o due piani ma non mancano aree agricole limitrofe che annullano l'inquinamento acustico ed ambientale.

L'area non è dotata di servizi né di attività commerciali ma è poco rumorosa perché immersa nel verde della campagna romana.

I fabbricati oggetto di perizia hanno caratteristiche residenziali in un contesto poco urbanizzato con **tipologia (A/7) a villino** con una buona conformazione distributiva



degli alloggi, che saranno considerati e valutati come separate unità immobiliari anche perché servite di autonoma entrata carrabile e pedonale su Via Colliano.

L'unità immobiliare, identificata come int. 1 di Via COLLIANO, 33 posta al piano terra e primo risulta attualmente censita al N.C. E. U. del Comune di Roma al Foglio 1177, Part.lla 526, sub 501, Zona censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Consistenza 13,5 vani; Rendita catastale Euro 2.370,54.
(Visura per immobile e Storica per immobile del 21/ 10 /2010)

All'impianto meccanografico degli Uffici Catastali di Roma, la situazione degli intestati dal 14/07/2005 risulta a nome di _____ nato a _____ il _____, con diritti di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ nata a _____ il _____.
(ALLEG. N° 11 - Visura per immobile)
(ALLEG. N° 12 - Visura Storica dell'immobile).

Presso l'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma, sono state visionate e acquisite sia la Planimetria catastale dell'appartamento che l'estratto di mappa dell'area del 21 / 10 / 2010.
(ALLEG. N° 13 - Planimetria Catastale attuale)
(ALLEG. N° 14 -Estratto di mappa urbano attuale)

L'unità immobiliare, identificata come int. 2 di Via COLLIANO, 33 posta al piano terra risulta attualmente censita al N.C. E. U. del Comune di Roma al Foglio 1177, Part.lla 526, sub 503, Zona censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Consistenza 5,5 vani; Rendita catastale Euro 965,77.
(Visura per immobile e Storica per immobile del 21/ 10 /2010)

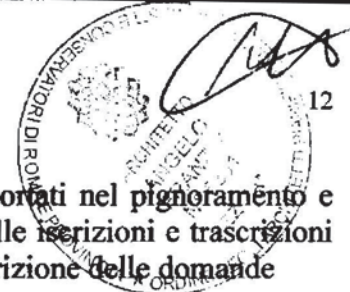
All'impianto meccanografico degli Uffici Catastali di Roma, la situazione degli intestati dal 14/07/2005 risulta a nome di _____ nato a _____ il _____, con diritti di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ nata a _____ il _____.
(ALLEG. N° 15 - Visura per immobile)
(ALLEG. N° 16 - Visura Storica dell'immobile).

Presso l'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma, è stata visionata e acquisita la Planimetria catastale dell'appartamento del 21 / 10 / 2010.
(ALLEG. N° 17- Planimetria Catastale attuale)

Alla presente relazione inoltre risulta allegata in atti la seguente dichiarazione:

Destinazione urbanistica redatta dal tecnico arch. Franzò, a seguito di visura del 4/11/2010 effettuata presso gli uffici P.R.G. del IX Dipartimento del Comune di Roma, che asserisce quanto segue:

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, nel nuovo P.R.G., destinano l'area dove sorge il fabbricato a Città da ristrutturare con individuazione dei nuclei ex abusivi da recuperare .



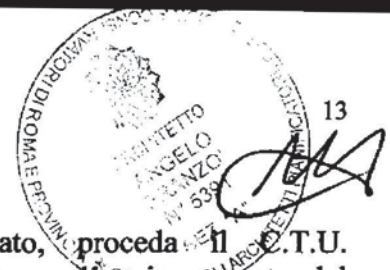
2° QUESITO (Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali)

Ha seguito della documentazione reperita nei pubblici uffici e dopo aver effettuato il dovuto sopralluogo è emerso, come detto in precedenza, che i dati identificativi riportati nel pignoramento non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi in quanto il villino denominato Int. 1 non è diviso in due autonome unità immobiliari separate per piano e il locale garage è stato ampliato e trasformato in alloggio denominato Int. 2, ovviamente non risultano conformi anche i riferimenti catastali che invece sono rispondenti alla situazione attuale.

L'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità, l'ispezione ordinaria per dati anagrafici a nome di ha dato il seguente elenco sintetico delle formalità :

- 1- **Trascrizione a Favore del 12/01/1989 – Registro Particolare 2753 Registro Generale 4075 Atto Tra Vivi – Assegnazione a**
- 2- **Iscrizione Contro del 28/04/1989- Reg.Part.7496 Reg Gen 39320 Soggetto Debitore;**
- 3- **Trascrizione a Favore del 20/09/2009- Reg Part. 43773 Reg. Gen. 76534 Atto tra Vivi – Compravendita;**
- 4 - **Trascrizione Contro del 29/01/1992 – Reg. Part.12067 Reg. Gen15176 Pignoramento Immobiliare;**
- 5- **Trascrizione Contro del 2/11/1992 – Reg. Part: 44546 Reg.Gen.77566 Pignoramento Esattoriale;**
- 6- **Trascrizione Contro del 4/02/1993 – Reg. Part. 5048 Reg Gen. 9317 Pignoramento Esattoriale ;**
- 7- **Trascrizione Contro del 9/11/1993 – Reg. Part: 39842 Reg.Gen.72689 Pignoramento Esattoriale.**
- 8- **Trascrizione Contro del 13/09/2007 – Reg. Part. 71264 Reg.Gen. 164885 Atto Giudiziario , Decreto di Trasferimento Immobili;**
- 9- **Iscrizione Contro del 15/04/2009- Reg. Part. 13729 Reg. Gen. 48592 Pubblico Ufficiale Di Ciommo Michele Repertorio 62930 del 27/04/1989 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Formalità di riferimento : Iscrizione n.7496 del 1989;**
- 10- **Trascrizione Contro del 30/11/2009- Reg. Part. 87520 Reg. Gen. 158881 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 24862 /2009 del 3 /11/2009 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.**

(ALLEG. N° 17 – Ispezione ordinaria presso la Conservatoria RR.II.).



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 idoneità planimetrica del bene, alla sua correzione o redazione).

Le unità immobiliari di Via Colliano, n° 33- Roma, Int. 1 e Int. 2, come risulta dalle Visure per immobile del 21/10/2010 e del 18/02/2011, sono così accatastate:

Il Villino Int. 1 piano Terra e Primo è censito al N.C. E. U. del Comune di Roma al Fgl. 1177, P.IIa 526, sub 501, Zona censuaria 6, Cat. A/7. Classe 5. Consistenza 13,5 vani; Rendita Catastale Euro 2.370,54, intestato a _____ nato a _____ e _____ nata a ROMA il 18/08/1921.

Il Villino int. 2, piano terra è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Fgl. 1177, P.IIa 526, Sub. 503 Zona censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 965,77, intestato a _____ nato a _____ e _____, nata a _____

L'area di pertinenza comune dei due villini di Via Colliano, 33 è al Fgl. 1177, P.IIa 526, sub.502.

Effettuate accurate ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. e non avendo rintracciato alcun atto di registrazione comprovante l'avvenuto passaggio, in sede fallimentare del 50% del compendio pignorato al figlio _____, come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo e trascritto dal Custode Giudiziario in data 13/12/2010 nel relativo verbale, il C.T.U. non ha potuto procedere alla rettifica mediante voltura degli immobili in questione.

4° QUESITO (Indichi il C.T.U. la conformità o meno dello strumento urbanistico comunale)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, vecchio P.R.G. del '65, destinavano l'area dove sorge il lotto di terreno, originariamente in parte a **zona agricola "H3"** e in parte a **zona verde pubblico "N"**, risultando compreso nel perimetro del Piano Territoriale adottato dalla Giunta Regionale Lazio con Delibera n.4561/87 ai sensi della Legge n.431 dell'8/08/1985 e **pertanto le unità immobiliari non risultano conformi.**

Come detto nel primo quesito, il nuovo P.R.G. adottato nel 2003 **inserisce il lotto nella Città da ristrutturare con individuazione dei nuclei ex abusivi da recuperare .**

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).



Il villino Int. 1 con l'originario box auto risultano realizzati abusivamente in epoca precedente l'entrata in vigore della Legge 47/85, successivamente è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 98597/87, detta istanza non risulta ancora completata per l'ottenimento della concessione con il pagamento degli oneri concessori pari ad € 5.321,64, degli oneri oblativi € 16. 508,85, dei diritti di segreteria per € 1.032,91 ed un costo presumibile di € 3.000,00 per onorari del tecnico, per un totale di € 25.863,40, il rilascio della concessione edilizia avverrà dopo il pagamento di quanto dovuto.

(in allegato si produce la tabella riepilogativa calcoli rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono di Roma, ALLEG. N° 5).

Successivamente, presumibilmente in epoca precedente rispetto l'entrata in vigore della Legge 326/2003, l'autorimessa è stata oggetto di ulteriori lavori abusivi per l'ampliamento e la modifica della destinazione d'uso da garage ad abitazione, Per dette opere non risulta presentata alcuna istanza di concessione edilizia in sanatoria ma potranno essere condonate ricorrendo nei termini e modalità previste ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche con un costo presumibile di circa € 28.512,82.

Descrizione della "storia" dell'immobile e provenienza:

Sull'appezzamento di terreno sito in Roma , località Monte Migliore della superficie di Ha.9,30,30, in catasto F. 1177, P.IIa 67, 136, 64, 58 e 63, con destinazione di P.R.G. allora vigente H3, zona agricola, sede stradale e zona N verde pubblico, è stato eseguito dalla " " e di lavoro in liquidazione", un frazionamento redatto sull'estratto di mappa n.58778 prot. n.12730/c approvato dall'U.T.E. di Roma in data 21/12/1987,prot. n. 0209817 per n. 55 lotti , alcuni dei quali con sovrastanti fabbricati regolarmente condonati.

Detta Cooperativa in data 13/12/1988, con trascrizione dell'atto di assegnazione a rogito del Dr. Di Ciommo, Rep. n. 56388/10977, assegnava al socio che accettava e acquistava l'immobile sito in località Monte Migliore e precisamente :

Casa di civile abitazione con accesso da Via Colliano ,33 costituito da due piani e locale garage, con area di pertinenza annessa della superficie , tra coperto e scoperto di mq. 1986,confinante con i lotti n. 35/B,lotti 37 e.38 e Via Colliano salvo altri.

Detta porzione immobiliare è stata denunciata al N.C.E.U. di Roma in data 15/06/1988 al Prot. 60003, F.1177, P.IIa.526 sub 2 pt, sub 3 p1 e P.IIa. 561 il garage per il quale la parte assegnataria ha presentato domanda di Condono Edilizio perché privo di Licenza Edilizia, pertanto ai sensi dell'art. 18, leggen.47/85 è stata presentata richiesta di sanatoria al Sindaco del Comune di Roma in data 27/09/1986, prot. n. 30772.

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).

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto in quanto non sono state rese indipendenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, la corte annessa risulta accorpata ad entrambi i fabbricati dello stesso proprietario e alcuni impianti tecnici comuni giustificano l'eventuale vendita dell'intero compendio in un unico lotto.

Tuttavia il C.T.U. fornirà una stima anche disgiunta lasciando la possibilità agli eventuali acquirenti di regolarizzare la separazione dei due villini.



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).

Il villino int. 1 (sub. 501) è occupato dallo stesso proprietario Sig. (proprietario per ½) e dalla sua famiglia.

Il villino int. 2 (sub. 503) è occupato dal figlio dell'esecutato Sig. (proprietario per ½ con atto di proprietà non rintracciato presso gli Uff. RR.II.) coniugato con un figlio minore.

8° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri, di vincoli d'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)

Gli immobili saranno valutati con i seguenti metodi:

- **metodo della stima "sintetico- comparativa" calcolata secondo le quotazioni più recenti di mercato della superficie commerciale;**
- **stima "analitica", capitalizzando il reddito presunto.**

Poiché trattasi di immobili appartenenti a villini per civile abitazione, posti all'interno di una zona a tipologia pressoché omogenea, posizionati in un'area extra urbana e/o periferica, sita comunque nel Comune di Roma, zona Laurentina, Monte Migliore la stima si baserà su una metodologia differenziata basata sui parametri suddetti.

Dalle indagini effettuate nella zona Colle dei Pini, intervistando qualificati operatori immobiliari e tecnici specializzati, il sottoscritto ha potuto accertare che il valore di immobili con destinazione residenziale di identiche caratteristiche, (villini di circa 30 anni), varia da un minimo di euro 1.500,00 al mq. ad un massimo di 2.000,00 al mq. di superficie commerciale.



Tale oscillazione si attribuisce, ovviamente, al luogo dove l'immobile sorge, alle caratteristiche costruttive, ai manufatti con cui è realizzato, allo stato di vetustà e infine al piano e all'orientamento dello stesso.

Nel nostro caso, è da rilevare che gli alloggi, come già detto nella risposta al 1° quesito, appartengono ad un fabbricato isolato, con tipologia a villino di due piani il primo di un piano il secondo, inoltre da indagini effettuate, il sottoscritto ha avuto conferma che il mercato immobiliare in questa località ha fatto registrare una leggera riduzione dei prezzi negli ultimi anni e oggi il mercato sembra in forte calo, come del resto avviene in altre zone limitrofe e non della capitale con molti immobili invenduti anche a causa dell'attuale recessione che ha colpito l'economia reale, dai mutui bancari più esosi ai prezzi di costruzione più alti che comunque sembrano non ancora corrispondere ai reali valori di mercato degli immobili in genere.

Tutto ciò premesso si procederà alla stima dei soli due immobili ad uso abitativo considerando la loro "regolarità urbanistica", l'eventuale possibilità riabilitativa calcolandone i costi e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come l'anno di costruzione, lo stato attuale, la tipologia abitativa, le dimensioni, l'ubicazione ecc.

Pertanto il sottoscritto ritiene giusto fissare, ai fini della più esatta valutazione delle unità immobiliari, un **prezzo unitario medio pari ad euro 1.750,00 al mq. di superficie commerciale.**

Tale valore unitario moltiplicato per la "superficie convenzionale" dell'immobile, ricavata adoperando i parametri fissati nel 1° quesito dello schema di relazione del C.T.U. Tribunale Ordinario di Roma e ormai diffusamente utilizzati, farà determinare il valore degli stessi.

Valutazione in base alla quotazione di mercato

Moltiplicando la superficie commerciale con la relativa superficie convenzionale si avrà il valore complessivo della **quotazione di mercato del villino Int 1**, che sarà pari a:

- 1) - **Superficie lorda dell'abitazione (P.T. + P.1°)**
(mq. 202,80 + mq.126,57) = Mq.329,37 x euro 1.750,00 = euro 576.397,50
- 2) - **Superficie a balcone**
(0,25 x mq. 3,60) = Mq.0,99 x euro 1.750,00 = euro 1.732,50
- 3) - **Superficie a terrazzo**
(0,25 x mq. 71,55) = Mq. 17,88 x euro 1.750,00 = euro 31.290,00
- 4) - **Superficie a giardino**
(0,10 x mq. 1.454,50) = Mq. 145,45 x euro 1.750,00 = euro 254.537,50
- 5) - **Superficie a patio**
(0,35 x mq. 50,00) = Mq. 17,50 x euro 1.750,00 = euro 30.625,00

Euro 576.397,50 + 1.732,50 + 31.290,00 + 254.537,50 + 30.625,00 = **Euro 894.582,50**



Si avrà quindi il valore complessivo della **quotazione di mercato del villino Int 2**, che sarà pari a:

1)-Superficie lorda dell'abitazione (P.T.)

Mq. 123,18 x 1.750,00 = euro 215.565,00

2)- Superficie a corte ad uso privato

(0,15 x mq. 83,64) = Mq. 12,54 x euro 1.750,00 = euro 21.945,00

3)- Superficie a giardino ad uso privato

(0,10 x mq. 87,50) = Mq. 8,75 x euro 1.750,00 = euro 15.312,50

Euro 215.565,00 + euro 21.945,00 + euro 15.6312,50 = **Euro 252.822,50**

Pertanto, la quotazione di mercato delle unità immobiliari pignorate, è pari al valore complessivo di: (894.582,50 + 252.822,50) = Euro 1.147.405,00.

Metodo della stima analitica

Si ritiene opportuno applicare il seguente metodo per le caratteristiche dell'area della zona Laurentina, località Monte Migliore.

Il C.T.U. sulla base delle indicazioni ricevute sul posto, ha stabilito che il valore di mercato di un villino simile al bene **int. 1**, può variare da un canone di euro 2.200,00 ad un massimo di euro 2.800,00.

Da quanto esposto si assume, quale valore medio, un canone mensile di euro 2.500,00.

In sintesi:

R1 = euro 2.500,00 x 12 mensilità = euro 30.000,00 / anno.

All'ammontare annuo dell'affitto vanno poi detratte le spese, che in genere ammontano nell'ordine del 25%, cioè il 5% di spese di manutenzione, il 5% di lavori straordinari e il 15% di tasse.

Coefficiente pari al 25% di R1, da cui Rn = euro 30.000,00

Euro 30.000,00 x 0.75 = euro 22.500,00 / anno.



Il tasso di capitalizzazione "i" variabile dal 2% al 6%, è giustificato da un valore del 2.5 % tarato con precisi fattori che fanno aumentare il tasso e fattori che lo fanno diminuire.

Tali fattori sommati algebricamente determinano il ricercato tasso di capitalizzazione:

$$I = 2.5 \%$$

Da quanto schematizzato si avrà la conosciuta formula: $V = Rn / i$

$$V = \text{euro } 22.500,00 / 0.025 = \underline{\text{euro } 900.000,00 \text{ (Valore analitico del villino int. 1).}}$$

Il C.T.U. sulla base delle indicazioni ricevute sul posto, ha stabilito che il valore di mercato di un villino simile al bene int. 2, può variare da un canone di euro 700,00 ad un massimo di euro 1.000,00.

Da quanto esposto si assume, quale valore medio, un canone mensile di euro 850,00.

In sintesi:

$$R1 = \text{euro } 850,00 \times 12 \text{ mensilità} = \text{euro } 10.200,00 / \text{anno.}$$

All'ammontare annuo dell'affitto vanno poi detratte le spese, che in genere ammontano nell'ordine del 25%, cioè il 5% di spese di manutenzione, il 5% di lavori straordinari e il 15% di tasse.

Coefficiente pari al 25% di R1, da cui $Rn = \text{euro } 10.200,00$

$$\text{Euro } 10.200,00 \times 0.75 = \text{euro } 7.650,00 / \text{anno.}$$

Il tasso di capitalizzazione "i" variabile dal 2% al 6%, è giustificato da un valore del 3.2 % tarato con precisi fattori che fanno aumentare il tasso e fattori che lo fanno diminuire.

Tali fattori sommati algebricamente determinano il ricercato tasso di capitalizzazione:

$$I = 3.0 \%$$

Da quanto schematizzato si avrà la formula: $V = Rn / i$

$$V = \text{euro } 7.650,00 / 0.030 = \underline{\text{euro } 255.000,00 \text{ (Valore analitico del villino int. 2).}}$$



Pertanto, il valore analitico delle unità immobiliari pignorate è pari al valore complessivo di: Euro 1.155.000,00

VALORE DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. conclude che il più probabile valore attuale (febbraio 2011) relativo agli immobili siti in Roma, Via Colliano, n° 33, int. 1 e int. 2 è dato dalla media dei due valori ottenuti con i metodi sopra utilizzati, nell'ipotesi si volessero effettuare delle vendite separate delle unità immobiliari come divisi nei sub. 501 e 503, si lascia la possibilità agli eventuali acquirenti di regolarizzarli, comunque il C.T.U. fornisce la stima disgiunta del più probabile valore di mercato dell'int.1 e dell'int. 2.

Villino int. 1, media dei valori, (sub. 501).

Euro 894.582,50 (valore di mercato) + euro 900.000,00 (stima analitica) =

= euro 1.794.582,50 : 2 = euro 897.291,25 (Valore dell' immobile)

al quale si devono detrarre euro 25.863,40 come costi per il perfezionamento della istanza di condono edilizio:

Pertanto il valore dell'U.I. è: euro 897.291,25 - 25.863,40 = euro 871.427,85.

arrotondato ad **Euro 871.000,00 (euroottocentosettantunomila/00).**

Villino int. 2, media dei valori, (sub. 503).

Euro 252.822,50 (valore di mercato) + euro 255.000,00 (stima analitica) =

= euro 507.822,50 : 2 = euro 253.911,25 (Valore dell' immobile)

al quale si devono detrarre euro 22.636,35 come costi per l'espletamento dell'istanza di condono edilizio (ampliamento e cambio di destinazione d'uso del locale garage), cioè:

euro 10.301,50 per oneri di oblazione (già incrementati del 10%) + euro 8.334,85 per

oneri concessori + euro 1.000,00 per diritti di segreteria e circa euro 3.000,00 per

l'onorario del tecnico.

Pertanto il valore dell'U.I. è: euro 253.911,25 - 22.636,35 = euro 231.274,90
arrotondato ad **Euro 231.000,00. (euroduecentotrentunomila/00).**

Infine il valore dell'intero compendio pignorato di Via colliano, 33 – Roma
risulta essere di (Euro 871.000,00 + Euro 231.000,00) = Euro 1.102.000,00
(Eurounmilionecentoduemila/00).

L'esecutato, Sig. _____ essendo proprietario del 50% del valore
degli immobili periziati, la sua quota sarà pari a:
Euro 1.102.000,00 x 0,50 = Euro 551.000,00 (Eurocinquecentocinquantunomila,00)

**Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al proprio incarico e rimane a disposizione del
Giudice per ogni eventuale chiarimento.**

Roma, 21 febbraio 2011

Il Consulente Tecnico



FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO CON CONFINI E DATI CATASTALI

Porzioni immobiliari pari ad ½ dei cespiti siti nel Comune di Roma, Via Colliano, n° 33, Località Monte Migliore - Colle dei Pini, costituite da due villini int. 1 e int. 2 con annesso terreno di pertinenza di mq. 1.600,00 circa.

Precisamente:

Villino int. 1 di mq. 329,37 commerciali composto al piano terra da ingresso, corridoio, ampio tinello con camino e cucina, bagno, grande camera, due camere passanti e un salone doppio; al piano primo da una camera con balcone, una seconda camera con cameretta annessa, un disimpegno per la terza e quarta camera da letto con interposto bagno che affacciano su un' ampia terrazza.

Villino int. 2 di mq. 123,18 commerciali al piano terra con accesso diretto pedonale e veicolare da Via Colliano, s.n.c. con annessa corte, parzialmente coperta e giardino privato, composto da salone con camino, cucina, w.c., bagno, tre camere e due ripostigli, uno interno e l'altro esterno.

L'area comune ai due villini è confinante con i lotti 35/B, 37 e 38, Via Colliano 25 proprietà , proprietà , salvo altri; catastalmente è individuata al Fgl. 1177, P.lla 526, sub. 502.

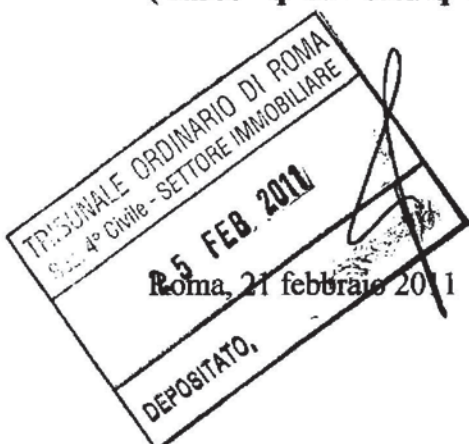
Il villino int. 1 è censito al N.C. E. U. del Comune di Roma al Fgl. 1177, P.lla 526, sub 501, Zona censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Consistenza 13,5 vani; Rendita Catastale Euro 2.370,54, intestato a e ;

Il villino int. 2 è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Fgl. 1177, P.lla 526, Sub. 503, Zona censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 965,77, intestato a e .

INTERO PREZZO BASE: Euro 1.102.000,00 (Eurounmilionecentoduemila/00).

QUOTA PARTE DELL'ESECUTATO = € 551.000,00

(Eurocinquecentocinquantunomila/00)



ALLEGATI

- N° 1 - Atto di Pignoramento immobiliare;
- N° 2 - Verbale di Sopralluogo;
- N° 3 - Planimetria con subalterni, visura sub.501, sub.502 e sub.503;
- N° 4 - Rilievo Schema Planimetrico del lotto- Scala 1:500 e visura satellitare;
- N° 5 - Scheda informativa, calcoli U.C.E. e Documentaz. domanda condono edilizio;
- N° 6 - Determinazione Dirigenziale demolizione;
- N° 7 - Schema Planimetrico. P.T. int. 1- Scala 1:100;
- N° 8 - Schema Planimetrico. P.1° int. 1- Scala 1:100;
- N° 9 - Schema Planimetrico. P. T. int. 2- Scala 1:100;;
- N°10 - Documentazione fotografica (n.18 foto);
- N° 11 - Visura Immob. int. 1, sub. 501;
- N°12 - Visura storica int. 1, sub. 501;
- N° 13 - Planimetria Catastale int. 1, sub.501;
- N° 14 - Estratto di mappa;
- N° 15 - Visura Immob. int. 2, sub. 503;
- N° 16 - Visura storica int. 2, sub. 503;
- N° 17 - Planimetria Catastale int. 2, sub.503;
- N° 18 - Ispezione Ipotecaria Ufficio RR.II.

Roma, 21 febbraio 2011



Il Consulente Tecnico

Arch. Angelo Franzò

[Handwritten signature of Angelo Franzò]