

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R. G. Esecuzione Imm. n. 172/10

G.E. dott. R. CIUFOLINI

contro: ***, *****, *******

promossa da: *****

**R E L A Z I O N E
D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A**

Il sottoscritto Prof. Ing. Pasquale Ricciardi con studio in Roma Via di Prato Cornelio, 120 ha avuto comunicazione che il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Battagliese, ha disposto la convocazione dello stimatore per l'Udienza del 09.02.2011.

In detta udienza, prestato rituale giuramento, sono stati posti dal G.E. i seguenti quesiti.

“1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o 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 o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2. descriva, 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, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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. proceda, 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. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo(solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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;

proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c. dell'art. 846 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 indichi 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, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ;

accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. determini il valore dell'immobile con espresse e compiute indicazioni del criterio di stima analitica, descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale potrà 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 di



trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il creditore procedente *****, tramite Ufficiale

Giudiziario, in data 28.01.2010, notificava atto di pignoramento per un credito vantato ed esattamente:

*“Il ***** istante intende ora procedere al pignoramento immobiliare del seguente bene dei sigg. *****, per la quota di 4/6 e ***** e*

****** per rispettiva quota di 1/6 ciascuno e precisamente: in Roma Via*

Val di Non n. 37 – locale box distinto con n il n. 82 di mq. 22, posto al piano S1, individuato al N.C.E.U. al foglio 268, part. 702, sub. 206, cat. C/6”

1° QUESITO

“1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;”

In atti è depositata la documentazione depositata dall'avv. Francesco Piselli, i cui accertamenti sono stati eseguiti ed *“estese al primo titolo anteriore al ventennio trascritto e fino al 16.02. 2010”*.

Per cui appare regolare la completezza della documentazione di cui all'art. 567.



E' stato chiesto agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento della documentazione a data 30.0.2015.

Si riporta come da allegati l'elenco dei passaggi di titolarità e gravami sull'immobile:

Passaggi di Titolarità

- 1) Nota di Trascrizione 73337: Notaio Pietro Girolami del 19.11.1982 - I signori **** e **** acquistano da ***** box auto al Foglio 268 part. 702 sub 206 al NCEU del Comune di Roma.
- 2) Nota di Trascrizione 75327 – su cessione – del 12.11.83 per decesso ****
succedono ** per 4/6, ***** per 1/6 e
*** per 1/6.

Gravami

- 1) tipo: ipoteca giudiziale
iscritta in data: 16.02.2010
a favore di: Unicredit Banca SpA
al numero di formalità: 3825
- 2) tipo: pignoramento
iscritta in data 18.03.2010
a favore di: *****
al numero di formalità: 16366

2° QUESITO



“ descriva, 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 cata stali attuali, eventuali per tinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)”

IMMOBILE PROPRIETA’ – *** per 4/6, *****
per 1/6, ***** per 1/6.**

L’immobile, oggetto del pignoramento, è una porzione di un edificio che si trova in:

- Comune: Roma
- Località: Quartiere Monte Sacro
- Via Val di Non, 37
- Piano: Piano S1, box auto n. 82

per una superficie calpestabile di mq. 22,00 così calcolati:

- Box auto mq. 22 = mq. 22,00

Descrizione specifica dell’unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell’immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati,



particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)

Descrizione dell'immobile

Il box auto costituente la proprietà è parte di un fabbricato a forma planimetrica regolare e potrebbe essere assimilata ad un rettangolo.

L'immobile è sito in Comune di Roma al Quartiere Monte Sacro alla via Val di Non n. 37 al piano S1 individuato con il n. 82.

Si accede all'immobile esecutato dal civico 37 di via Val di Non, strada comunale, tramite rampa.

L'edificio dove è sito il box esecutato, è costituito da piano seminterrato, un piano terra, sette piani in elevazione con copertura a terrazzo.

Si accede al box esecutato, come detto, tramite rampa dal civico n. 37 di via Val di Non

La struttura portante dell'intero fabbricato è in pilastri e travi portanti in c.a., con solai in "laterizio", tutte le facciate esterne sono con rivestimento a cortina.

L'esterno ha lo stile particolare dell'epoca e la chiusura del box auto è assicurata da basculante in lamiera, ed allo stato attuale non si presenta necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il box è munito di impianto elettrico.

Da un rilievo delle dimensioni del complesso si ricava che la superficie coperta calpestabile si aggira sui mq. 22,00.

Il box è confinante con spazio condominiale di passaggio, box n. 81, chiostrina scala D –



E, box n. 83, salvo altri.

Attualmente l'immobile è stato trovato occupato dai proprietari esecutati.

L'intera zona è residenziale, con posta da edifici, con strade asfaltate, con centro commerciale e negozi e servizi, provvista di mezzi pubblici di trasporto.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, alla ***** , nata a

*** il ****, per 4/6 - ***** , nato a ***** , il

****, per 1/6 – ***** , nata a **** il ***** , per 1/6 al

foglio 268, particella 702, sub 206 Via Val di Non n. 37n. 39 piano S1 n. 82 ZC 4 Cat. C/6

Cl 8 cons. m q. 22 R.C. € 214,74 (certificato Agenzia del territorio n. T274064 del 28.01.2015)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

3° QUESITO

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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”

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono pienamente conformi e ne permettono la univoca individuazione.

4° QUESITO



“proceda, ove necessari o, 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”

L'unità esecutata è regolarmente censita.

5° QUESITO

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma del 19-20.03.2003 prevede che la Zona dove ricade l'im mobile esecutato si a destinata “Città Storica – T8 – Tessuti di espansione novecentesca a impianto moderno unitario”.

6° QUESITO

“indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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”

L'edificio condominiale è stato edificato negli anni 1870, con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma alla Soc.***** al n. 34477/68 e con certificato di abitabilità n. 101/79.

Il Box auto è conforme alla autorizzazione comunale.

7° QUESITO

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo(solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei



nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

L'immobile risulta NON divisibile sia per questioni urbanistiche che per effettive caratteristiche costruttive e può essere venduto in un unico lotto e precisamente:

Lotto “A” – Box auto coperto.

8° QUESITO

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (p rocedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi co nfini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e t enendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro”

L'immobile è pignorato per 4/6 ad ***** , per 1/6 a ***** e per
1/6 a *****

9° QUESITO

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il posse sso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha dat a anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risulta no registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica si curezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contra tti di locazione opponibili a lla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”

L'immobile a data attuale è occupato dai proprietari esecutati.

10° QUESITO



“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato, o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Si ripete che box auto è occupato dai proprietari esecutati

11° QUESITO

“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ;

accerti 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); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Da quanto potuto appurare non risultano vincoli di qualsiasi genere che resteranno a carico dell’acquirente per il box..

12° QUESITO

“determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazioni del criterio di stima analitica, descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell’ immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale potrà 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 di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). “



Come già riportato la procedura in oggetto riguarda il PIGNORAMENTO contro la sig.

***** – C.F.: ***** - per 4/6, al sig. ***** –

***** - per 1/6 e alla sig.ra ***** – ***** -

per 1/6, sul *“Il condominio istante intende ora procedere al pignoramento immobiliare del seguente bene dei sigg. ***** , per la quota di 4/6 e ***** e*

******per rispettiva quota di 1/6 ciascuno e precisamente: in Roma Via Val di*

Non n. 37 – locale box distinto con il n. 82 di mq. 22, posto al piano S1, individuato al N.C.E.U. al foglio 268, part. 702, sub. 206, cat. C/6”

L’immobile è stato valutato con i seguenti metodi: Stima per valori unitari e Stim a analitica

PROCEDIMENTO DI STIMA

La ricerca del più probabile valore di mercato dell’immobile descritto nei precedenti paragrafi, viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore, effettuata con il metodo di stima analitico ricercando il tasso di fruttuosità del bene.

Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell’area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell’immobile. Infatti poiché è inesistente un mercato di aree fabbricabili similari, tentare di fissare un valore unitario per l’area in questione per confronto con aree situate in zone anche vicine, ma non omogenee porterebbe a risultati di scarsa attendibilità.



E' evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell' immobile è largamente condizionata, infatti com prende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni similari non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive.

Determinazione del valore

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell' ordine di € 1.800,00 – € 2.900,00 al mq.(vedasi tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Agenzie “Immobiliare.it” allegate).

In particolare nelle immediate adiacenze dell' immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 2.500,00 al mq.. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre la peculiarità di una buona utilizzazione e godimento degli spazi in una zona della città scarsa di possibilità di parcheggio libero.

Si dovrà pertanto valutare per il complesso in esame l'incremento del valore unitario, riferito alla superficie coperta complessiva rispetto a complessi di tipo con verde privato.



Per quest'ultimo il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 2.500,00 al mq.

Si ha pertanto

$$\text{€/mq } 2.500,00 \times \text{mq. } 22,00 = \text{€ } 55.000,00$$

Il valore è stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 55.000,00

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato.

Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo.

Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 14,00 al mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 14,00 x 22 x 12 = € 3.696,00

Detraendo le tasse ed imposte varie (35% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 3.696,00 x (1 - 0,37) = € 2.328,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 2.328,00 / € 55.000,00 = 4,23%

Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 55.000,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza



sempre di qualche punto l' indice dei prezzi al consumo e dell' indice del costo di costruzione.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile: **€ 55.000,00**

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO "A": locale box in Roma Via Val di Non n. 37 – al piano S1 distinto con il n. 82 di mq. 22. Confinante con spazio condominiale di manovra, box n. 81, chiostrina cs la D – E, box n. 83, salvo altri.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, alla Ditta ***** per 4/6,

****per 1/6 e ***** per 1/6 al foglio 268, particella 702, sub 206

Via Val di Non n. 37-38 – piano S1 – n. 82 ZC 4 Categoria C/6 Classe 8 mq. 22 Rendita € € 214,74 (certificato Agenzia del territorio n. T274064 del 28.01.2015)

PREZZO BASE: EURO: € 55.000,00.

Roma 31.01.2015

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Pasquale Ricciardi

ALLEGATI: 1) n. 1 visura storica dell'immobile

2) n. 1 planimetrie catastali



- 3) n. 8 foto dell'immobile (esterno e interno);
- 4) Visure da Conservatoria 30.03.2011 e aggiornamento al 30.01.2015.
- 5) Copia Valori Immobiliari
- 6) C.D.
- 7) Parcella

Bibliografia:Baldo DeRossi "La pratica estimativa e l'esercizio

professionale";

Carlo Forte "Elementi di estimo urbano";

Giuseppe Carraro Moda "La stima dei beni Immobili";

Borsa Immobiliare di Roma;

Agenzia del Territorio.

