

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 1451/2019

G.E. dott.ssa Miriam IAPPELLI

Contro:

Promossa da:

Custode: avv. Antonella CALLIPARI

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PARTE PRIMA “A”

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 14/10/2021 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l’immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;



- 3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);



- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.”



L'immobile oggetto del pignoramento è un **villino**, facente parte di un edificio **a schiera a** destinazione residenziale, ubicato in:

- Comune: Roma Capitale
- Quartiere: Cesano – Municipio XV (ex XX)
- Indirizzo: via Federico Bocchetti, 111
- Individuazione immobile: C/2 negli atti di assegnazione e trasferimento
- Piani terra, primo, sottotetto e primo interrato

L'unità immobiliare in questione, appartiene ad un complesso edilizio condominiale composto da tre distinti edifici (v. foto n 1) per complessivi 11 villini a schiera la cui costruzione è stata ultimata dalla ***** intorno all'anno 2004.



foto 1

Il villino pignorato "C/2" appartiene all'edificio "C" insieme ad altre 7 unità immobiliari di



simile consistenza e conformazione, tutte con ingresso pedonale dalla via Federico Bocchetti e dislocate su tre piani (interrato, terra e primo) oltre al piano sottotetto di cui si dirà in appresso. I prospetti dell'edificio sono prevalentemente rivestiti in cortina di mattone mentre i frontalini dei balconi, gran parte dei parapetti dei balconi ed il cornicione sommitale all'imposta del tetto a due falde sono rivestiti in intonaco tinteggiato (v. foto 2 e 3).



foto 2



foto 3



La copertura del tetto è realizzata con tegole “*maritate alla romana*” come da progetto. Gli infissi esterni sono protetti da grate antintrusione in ferro tinteggiato e dotate di sistemi oscuranti avvolgibili.

Il villino “C/2” è il secondo da sinistra per chi guarda l’edificio dalla via Bocchetti (v. foto n. 4) e ad esso si accede da strada mediante un cancello pedonale in ferro corrispondente al civico n.

111



foto 4

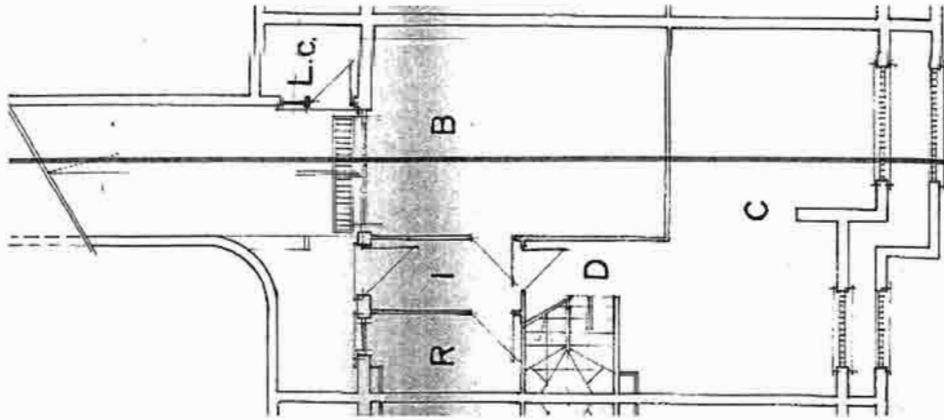
Il villino pignorato all’attualità si trova nella configurazione planimetrica sotto riportata, **non conforme** né alla rappresentazione planimetrica acquisita in Catasto (v. all. [3]) né alla rappresentazione grafica del progetto approvato prot. n. 15716 del 11/03/1991 (v. allegato [4/a]), a motivo delle seguenti difformità:

piano interrato (v. confronto planimetrico alla pag. 7)

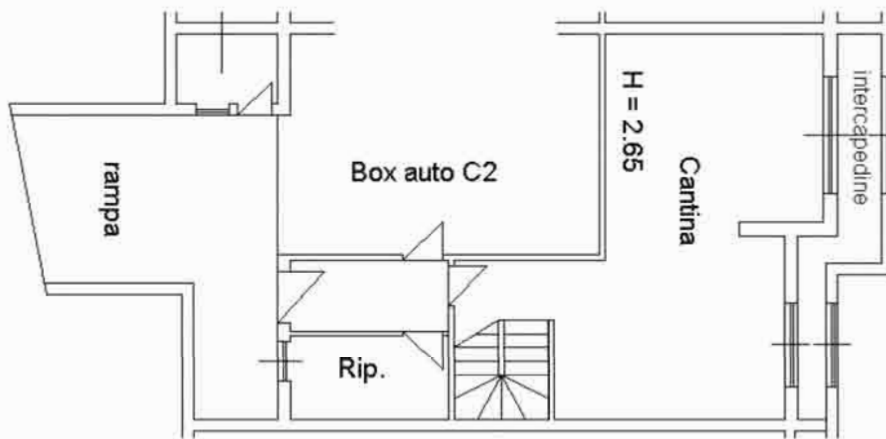
- eliminazione dell’intercapedine aerata di progetto con conseguente aumento di circa 6 mq. di superficie interrata non residenziale (v. foto 5);
- accorpamento del box auto (separatamente accatastato e non pignorato, non interessato dalla presente procedura) alla porzione pignorata del piano interrato, con realizzazione di nuova porta scorrevole di comunicazione con la cantina (v. foto 6) e modesto spostamento della parete divisoria con il box auto (leggermente allargato – v. foto 7);



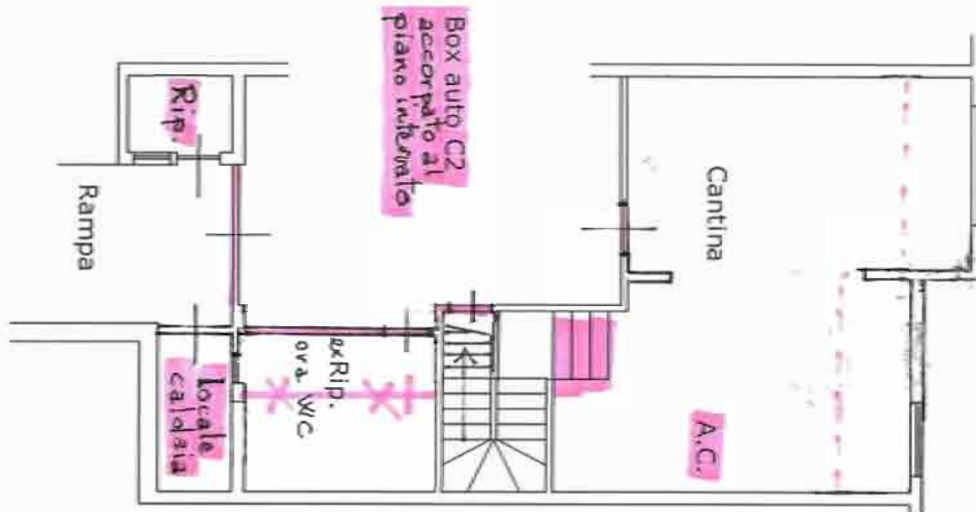
Piano interrato



planimetria di progetto approvato prot. n. 15716 del 11/03/1991



planimetria catastale prot. n. RM0822092 del 10/11/2004



planimetria attuale con modifiche evidenziate



- trasformazione dell'originario locale caldaia (alla base della rampa carrabile a sinistra) in ripostiglio;
- realizzazione di nuovo locale caldaia (alla base della rampa carrabile a destra) chiuso con porta in metallo (v. foto 8);
- trasformazione dell'originario ripostiglio e del corridoio di accesso autonomo al piano interrato in vano bagno, con piccola finestra sul nuovo locale caldaia (v. foto 8 e 9);
- modifica dei gradini terminali della scala interna (v. foto 6);
- realizzazione di angolo cottura attrezzato nella cantina (v. foto 10).



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8





foto 9



foto 10

In definitiva, dalle difformità accertate e come sopra descritte e documentate, si evince un **cambio di destinazione d'uso del piano interrato da non residenziale (progetto e catasto) a residenziale (destinazione attuale).**



La relazione estimativa viene qui interrotta per motivi di eccessivo peso informatico rispetto alle dimensioni massime del file depositabile mediante la piattaforma del PCT e riprenderà con la PARTE PRIMA “B” che sarà oggetto di un successivo invio unitamente ai documenti allegati.

Roma, lì 19 maggio 2023

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



A L L E G A T I

- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 01/10/2019
- [2] planimetrie attuali – evidenza delle difformità rispetto al progetto approvato
- [3] estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale
- [4] visura archivio agibilità - *“non ci sono risultati”*
- [4/a] estratto dal fascicolo edilizio – progetto approvato prot. 15716/1991
- [4/b] concessione edilizia n. 330/C del 29/03/2000 ritirata il 06/04/2000



- [5] atto d'obbligo 19/04/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116422 – racc. 20090
- [6] atto d'obbligo integrativo 22/09/1999 – not. A.M. Lipari rep. 117616 – racc. 22481
- [7] atto di assegnazione 23/03/2006 – not. G. Pollera rep. 152768 – racc. 26901
- [8] atto di compravendita 09/02/2010 – not. L. Fasani rep. 82310 – racc. 20765
- [9] deposito Reg.to di Condominio - not. G. Pollera rep. 152763 – racc. 26896 con Tabelle millesimali
- [10] ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato
- [11] visura urbanistica di PRG di Roma – via F. Bocchetti – “Città Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3” con T.T.A. artt. 44-45-48
- [12] indagine di mercato – zona suburbana Cesano – via di Baccanello
- [13] convenzione edilizia 07/06/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116909 – racc. 20247
- [13/a] documenti allegati alla C.E. 07/06/1999
- [14] ricerca negativa di *Tabella approvata prezzi massimi di cessione*
- [15] calcolo dell'indice di rivalutazione calcolato sul sito ISTAT
- [16] Determinazione Dirigenziale Comune di Roma in tema di canone di locazione in edilizia residenziale convenzionata – 03/03/2020
- [17] calcolo di simulazione del canone di affrancazione dei vincoli convenzionali
- [17/a] idem simulazione in all. [17] imponendo oneri concessori di € 100.000,00
- [17/b] FAQ n. 10 per l'eventualità che il canone di affrancazione sia pari a zero
- [18] ispezione ipotecaria atto d'obbligo 19/04/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116422 – racc. 20090
- [19] ispezione ipotecaria atto d'obbligo integrativo 22/09/1999 – not. A.M. Lipari rep. 117616 – racc. 22481



Studio Tecnicodott. ing. Roberto VILLA
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma
Tel. 329/0540787 ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 1451/2019

G.E. dott.ssa Miriam IAPPELLI

Contro:*****

Promossa da:*****

Custode: avv. Antonella CALLIPARI

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PARTE PRIMA “B”

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 14/10/2021 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l’immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;



- 3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);



- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.”



La prima parte della risposta al quesito n. 1 è contenuta nella relazione estimativa parte prima “A” in cui è stato necessario suddividere il testo per uniformarsi alla dimensione massima del file informatico depositabile sulla piattaforma del PCT.

A tale parte della relazione farà seguito la relazione estimativa parte seconda, per le stesse motivazioni.

piano terreno (v. confronto planimetrico alla pag. 10)

le difformità di quanto esistente all’attualità rispetto al progetto approvato sono:

realizzazione di una piccola rampa a gradini esterna (v. foto 11), che colma il dislivello tra la quota stradale e la quota del piano terreno, colmata da progetto mediante una rampa pedonale;

pavimentazione di gran parte del giardino retro e dell’intera aiuola lato strada;

trasformazione della originaria cucina in camera da letto singola;



foto 11

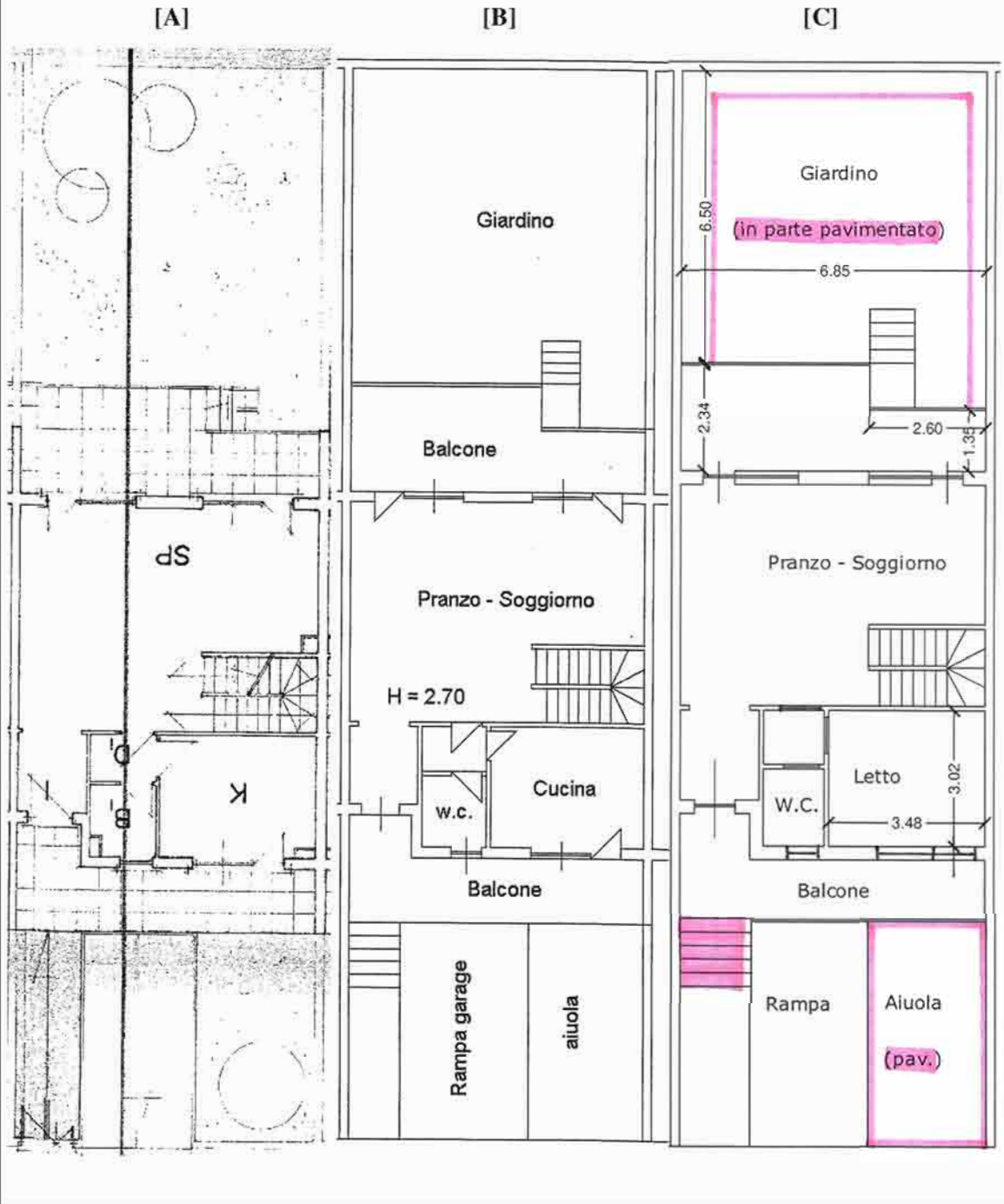


Piano terreno

[A] planimetria di progetto approvato prot. n. 15716 del 11/03/1991

[B] planimetria catastale prot. n. RM0822092 del 10/11/2004

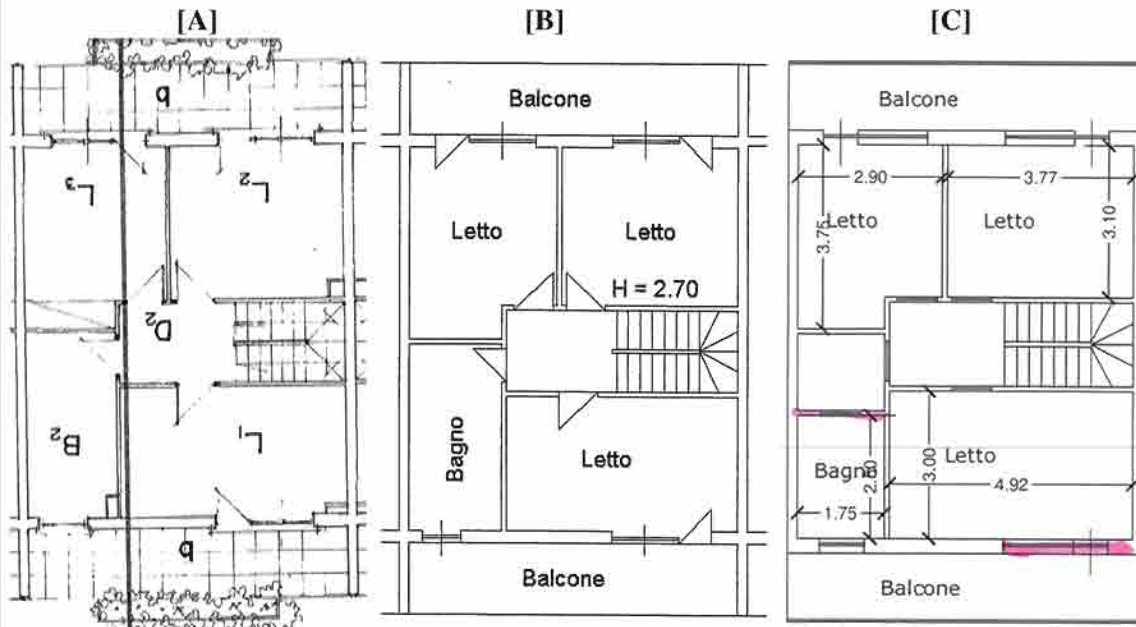
[C] planimetria attuale con modifiche evidenziate



Piano primo [A] planimetria di progetto approvato prot. n. 15716 del 11/03/1991

[B] planimetria catastale prot. n. RM0822092 del 10/11/2004

[C] planimetria attuale con modifiche evidenziate



piano primo (v. confronto planimetrico soprastante) le cui sole difformità rispetto al progetto sono:

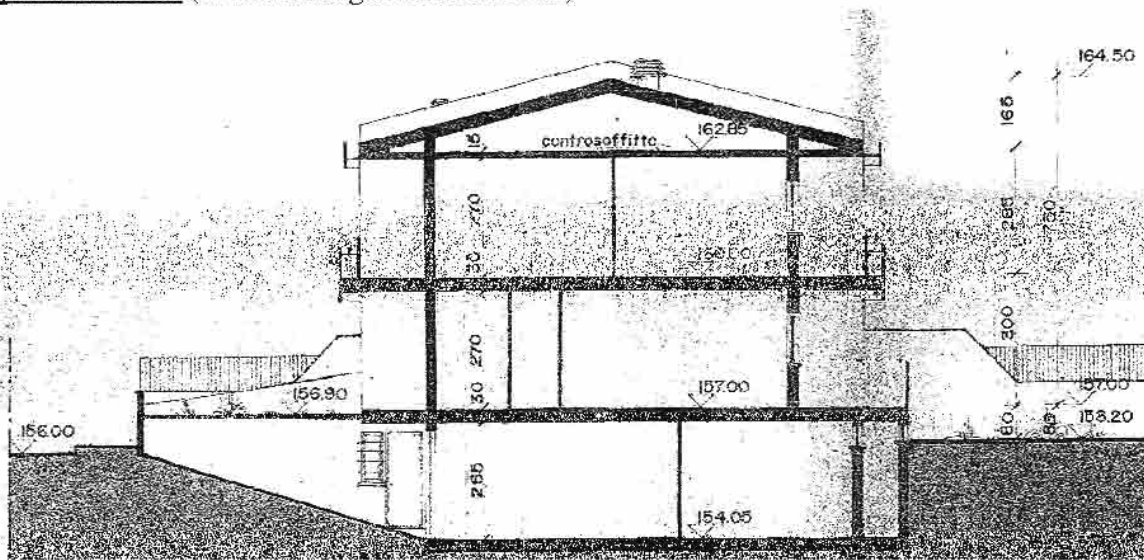
- la realizzazione di un disimpegno prospiciente il bagno, ottenuto realizzando un tramezzo ed una porta (v. foto 12), non rappresentati planimetricamente in Catasto;
- l'inversione della porta finestra con la finestra della stanza da letto doppia con affaccio su via Bocchetti, già correttamente rappresentata planimetricamente in Catasto (v. foto 4).



foto 12

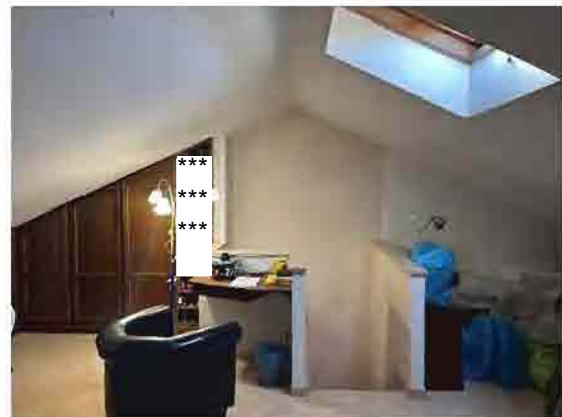
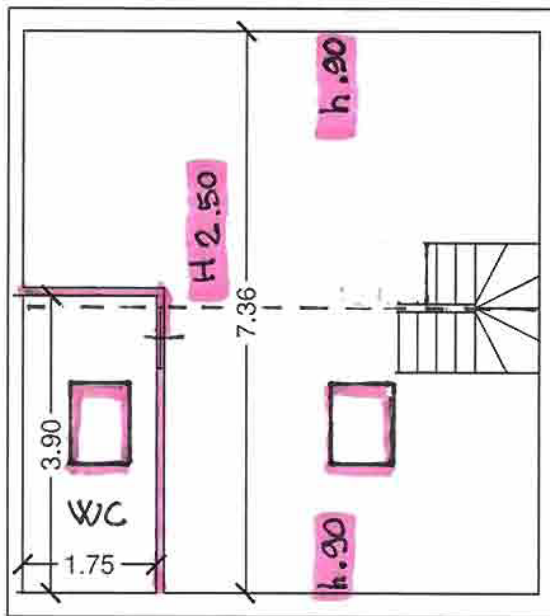


piano sottotetto (v. confronto grafico sottostante)



mentre le altezze utili dei piani interrato (2,65 m.), terreno (2,70 m.) e primo (2,70 m.) sono conformi alla sezione grafica di progetto, **l'altezza utile massima realizzata al piano sottotetto (2,50 m. – v. foto n. 13) è molto maggiore della corrispondente altezza di progetto (1,65 m.);** anche le altezze utili effettive minime realizzate (0,90 m.) sono maggiori di quelle desumibili graficamente (0,50 m. circa);

foto 13



di fatto il piano sottotetto è stato trasformato da spazio non praticabile previsto in progetto in un ambiente praticabile ad uso non residenziale, mediante l'insieme delle seguenti opere eseguite in difformità dal titolo edilizio:

innalzamento delle quote di imposta e di colmo del tetto a falde (v. dettagli alla pag. 12);

realizzazione di un solaio praticabile in luogo del controsoffitto previsto in progetto;

prolungamento della scala interna fino alla quota di calpestio del terzo piano fuori terra (v. foto 13), mentre da progetto la scala si arrestava al piano primo (secondo f.t.);

realizzazione sulla falda di tetto rivolta verso via Bocchetti di due lucernari apribili aventi superficie vetrata di 1 mq. circa ciascuno (v. foto 13 e 14);

realizzazione di un bagno completo (v. foto 15).



foto 14



foto 15

La superficie catastale dell'unità immobiliare (153 mq. coperti e scoperti come da visure in allegato [3]) risulta di poco inferiore alla **superficie commerciale totale di mq. 165,43 circa**, calcolati come segue:

piano terreno mq. commerciali 77,80 di cui:

mq. 55,40 interni lordi coperti con altezza utile di 2,70 m. x 1,00 = 55,40 mq.;

mq. 37,00 di patio (lato strada e lato retro) x 0,35 = 12,95 mq.;

mq. 63,00 di superfici scoperte (rampa ed aiuola lato strada, giardino retro) x 0,15 = 9,45 mq.;



piano primo mq. commerciali 63,87 di cui:

mq. 56,80 interni lordi coperti con altezza utile di 2,70 m. x 1,00 = 56,80 mq.;

mq. 20,20 di balconi coperti x 0,35 = 7,07 mq.;

superfici coperte accessorie comunicanti mq. commerciali 23,76 di cui:

al piano interrato 49,60 mq. lordi di cantina con altezza utile di 2,65 m. x 0,25 = 12,40 mq.

al piano secondo 56,80 mq. lordi di sottotetto con altezza utile media di 1,50 m.x0,20= 11,36 mq.

Il villino in questione, catastalmente individuato al foglio 30, particella 350, subalterno 3, categoria A/7, classe 4 del Comune di Roma Capitale (v. all. [3]), risulta composto come segue:

al piano interrato cantina, ripostiglio, bagno, vano scala e locale caldaia;

al piano terra ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto singola (ex cucina), bagno, vano scala, patio lato strada, patio lato retro, giardino sul retro, rampa pedonale di accesso ed aiuola lato strada;

al piano primo una camera da letto doppia, due camere da letto singole, disimpegno, bagno, vano scala, due balconi;

al piano secondo un locale sottotetto con bagno,

il tutto confinante con villino a schiera contraddistinto con la sigla C/1, giardino del villino C/1, villino a schiera contraddistinto con la sigla C/3, giardino del villino C/3, giardino del villino A/2, box auto sub 10 al piano interrato e relativa rampa di accesso, via Federico Bocchetti, salvo altri.

La visione dell'immobile dall'esterno e dall'interno, nel corso del **sopralluogo tenuto in data 10/02/2022**, ha consentito di accertare i seguenti elementi, con riferimento alle riprese fotografiche numerate:

il normale stato manutentivo del corpo di fabbrica costituente il fabbricato condominiale di appartenenza, con particolare riguardo ai prospetti ed al tetto di copertura, (v. foto da 1 a 4);

- la buona articolazione funzionale del villino;



La relazione estimativa viene qui interrotta per motivi di eccessivo peso informatico rispetto alle dimensioni massime del file depositabile mediante la piattaforma del PCT e riprenderà con la PARTE SECONDA che sarà oggetto di un successivo invio unitamente ai documenti allegati.

Roma, lì 19 maggio 2023

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



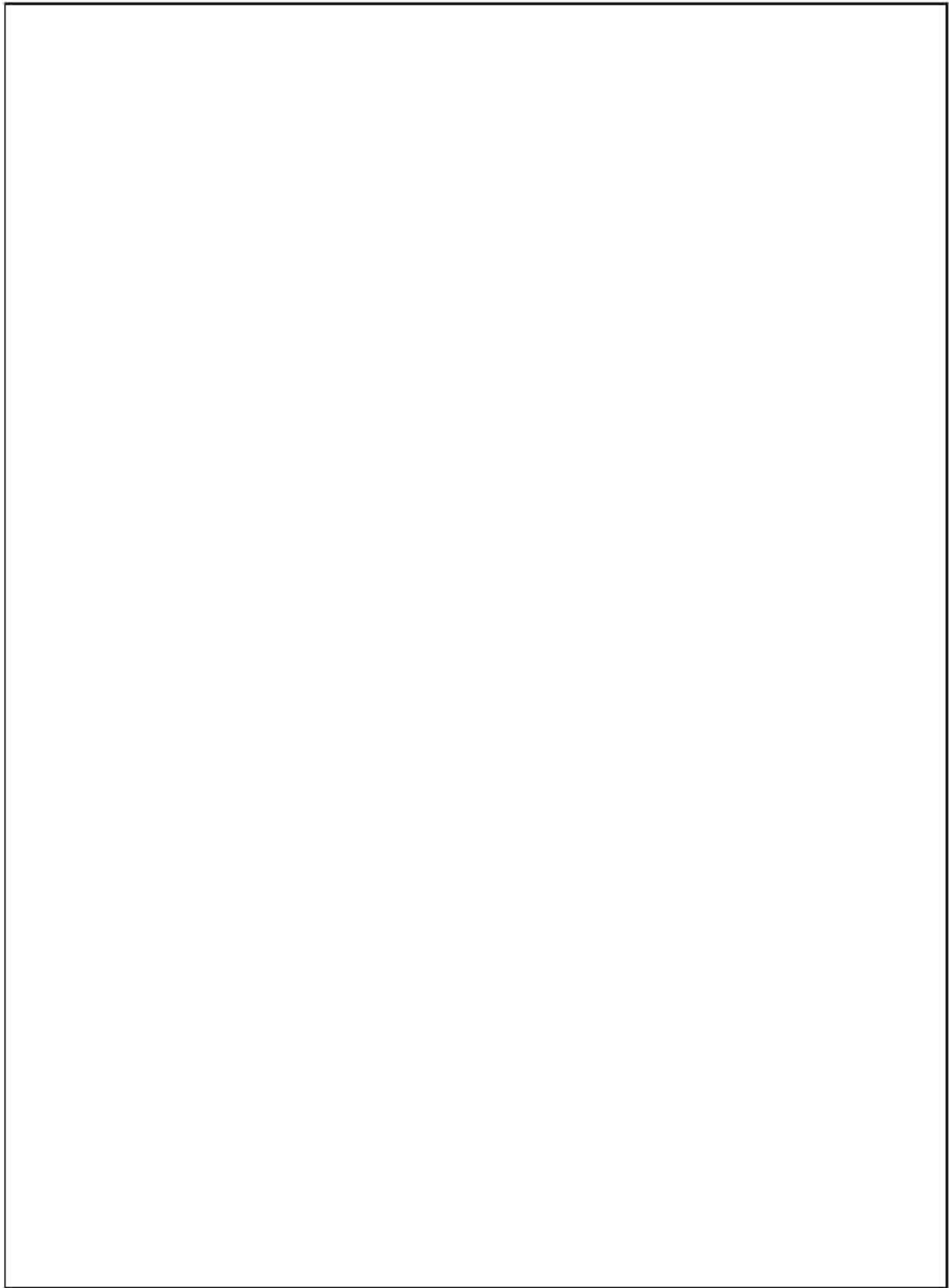
A L L E G A T I

- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 01/10/2019
- [2] planimetrie attuali – evidenza delle difformità rispetto al progetto approvato
- [3] estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale
- [4] visura archivio agibilità - *“non ci sono risultati”*
- [4/a] estratto dal fascicolo edilizio – progetto approvato prot. 15716/1991
- [4/b] concessione edilizia n. 330/C del 29/03/2000 ritirata il 06/04/2000



- [5] atto d'obbligo 19/04/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116422 – racc. 20090
- [6] atto d'obbligo integrativo 22/09/1999 – not. A.M. Lipari rep. 117616 – racc. 22481
- [7] atto di assegnazione 23/03/2006 – not. G. Pollera rep. 152768 – racc. 26901
- [8] atto di compravendita 09/02/2010 – not. L. Fasani rep. 82310 – racc. 20765
- [9] deposito Reg.to di Condominio - not. G. Pollera rep. 152763 – racc. 26896 con Tabelle millesimali
- [10] ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato
- [11] visura urbanistica di PRG di Roma – via F. Bocchetti – “Città Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3” con T.T.A. artt. 44-45-48
- [12] indagine di mercato – zona suburbana Cesano – via di Baccanello
- [13] convenzione edilizia 07/06/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116909 – racc. 20247
- [13/a] documenti allegati alla C.E. 07/06/1999
- [14] ricerca negativa di *Tabella approvata prezzi massimi di cessione*
- [15] calcolo dell'indice di rivalutazione calcolato sul sito ISTAT
- [16] Determinazione Dirigenziale Comune di Roma in tema di canone di locazione in edilizia residenziale convenzionata – 03/03/2020
- [17] calcolo di simulazione del canone di affrancazione dei vincoli convenzionali
- [17/a] idem simulazione in all. [17] imponendo oneri concessori di € 100.000,00
- [17/b] FAQ n. 10 per l'eventualità che il canone di affrancazione sia pari a zero
- [18] ispezione ipotecaria atto d'obbligo 19/04/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116422 – racc. 20090
- [19] ispezione ipotecaria atto d'obbligo integrativo 22/09/1999 – not. A.M. Lipari rep. 117616 – racc. 22481





Studio Tecnicodott. ing. Roberto VILLA
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma
Tel. 329/0540787 ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 1451/2019

G.E. dott.ssa Miriam IAPPELLI

Contro:

Promossa da:

Custode: avv. Antonella CALLIPARI

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PARTE SECONDA

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 14/10/2021 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;



- 3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);



- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.”

La prima parte della risposta al quesito è contenuta nella **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PARTE PRIMA**, avendo dovuto dividere la relazione in due parti a motivo del superamento del limite massimo di consistenza del file informatico depositabile mediante la piattaforma del PCT.



- l'esposizione del villino su due prospetti contrapposti, con una buona aerazione e luminosità, fatta eccezione per il piano sottotetto la cui superficie vetrata dei lucernai (v. foto 13 e 14) non raggiunge il requisito minimo di 1/8 della superficie in pianta;
- il normale stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne del villino;
- i pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti interni, in klinker ingelivo sulle superfici di calpestio esterne (v. foto da 10 a 26 in all. [2]);



foto 16



foto 17

- le porte interne in legno ed il portoncino di ingresso blindato (v. foto 18);
- gli infissi esterni (finestre e porte finestre di accesso ai balconi) realizzati con profilati in legno douglas e vetri camera, dotati di avvolgibili (v. foto 19);



foto 18



foto 19



- l'esistenza di un bagno completo ed in buone condizioni su ogni piano (v. foto 22);
- la dotazione di balconi accessibili da tutte le camere da letto;
- l'impianto elettrico coevo della costruzione, databile quindi ai primi anni 2000, dotato di un quadro elettrico essenziale (v. foto 20) contenente interruttori magnetotermici riferiti a 3 distinte zone e da un interruttore generale magnetotermico differenziale, di cui non è stata fornita né la dichiarazione di conformità né di rispondenza alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione;
- l'impianto di riscaldamento autonomo, consistente di elementi radianti in lega leggera e di una caldaia marca Biasi – tipo Basica E a camera aperta (v. foto 21) alimentata a gas, della quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della sua installazione (presumibilmente primi anni 2000); tuttavia al momento del sopralluogo l'impianto termico del villino era non funzionante per utenza gas disattivata.



foto 20



foto 21

In definitiva, si ritiene di poter valutare nel complesso l'unità immobiliare pignorata in **normali condizioni manutentive**.



Le carature millesimali dell'immobile pignorato consistono in **88,101 millesimi di proprietà generale – Tabella “unica”** (v. allegato [9]).

Le spese condominiali ordinarie di competenza dell'appartamento int. 18/A ammontano ad un importo annuale prossimo ad € 1.200,00 circa.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto, non essendo stato reso disponibile il libretto della caldaia, la sua validità è di un solo anno e quindi risulterebbe inutilmente oneroso per la procedura: tuttavia **non sussistono elementi obiettivi tali da far ritenere la classe energetica del villino superiore a “G”**.



foto 22 – bagno al piano 1°



foto 23 – soggiorno/pranzo al piano terra



2° QUESITO

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

I dati identificativi dell’immobile riportati nel pignoramento (v. all. [1]) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti, a quella acquisita ed allo stato dei luoghi.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate (v. allegato [10]) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile:

ipoteca volontaria

iscritta in data: 12/02/2010 (v. all. [10] ispezione n.2)

per *concessione a garanzia di mutuo* concesso da MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA a e per la quota di ½ ciascuno, con atto per notaio Luigi Fasani del 09/02/2010

al numero particolare: 3499 – generale 15548

n.b. il diritto ipotecato è la proprietà superficaria sia del villino sub 3 sia del box auto sub 10 (quest’ultimo cespite non è coinvolto nella presente procedura esecutiva)

Elenco delle trascrizioni gravanti sull’immobile:

atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia

per notaio Giancarlo Pollera del 23/03/2006 contro

- a favore di

rep. n. 152768 racc. n. 26901

trascritto in data 11/04/2006 (v. all. [10] ispezione n.4)

al numero particolare: 39414 – generale 54649

(atto completo acquisito presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Roma – allegato in [7])



atto di compravendita

per notaio Luigi Fasani del 09/02/2010 contro - a favore di
e

rep. n. 82310 racc. n. 20765

trascritto in data 12/02/2010 (v. all. [10] ispezione n.1)

al numero particolare: 8115 – generale 15547

(atto acquisito in copia informale presso lo studio del notaio Fasani – allegato in [8])

atto di Convenzione per la concessione del diritto di superficie

per notaio Anna Maria Lipari del 07/06/1999 contro Comune di Roma - a favore di

rep. n. 116909 racc. n. 20247

trascritto in data 03/07/1999 (v. all. [10] ispezione n.5)

al numero particolare: 33157 – generale 53992

(atto completo acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma – allegato in [13])

atto unilaterale d'obbligo edilizio

per notaio Anna Maria Lipari del 19/04/1999 contro

- a favore di Comune di Roma

rep. n. 116422 racc. n. 20090

trascritto in data 05/05/1999 (v. all. [5] e [18])

al numero particolare: 20996 – generale 33407

(atto completo e trascrizione acquisiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, in quanto depositati con prot. n. 2862 del 20/01/2000 – allegato in [5])

atto unilaterale d'obbligo edilizio

per notaio Anna Maria Lipari del 22/09/1999 contro

- a favore di Comune di Roma

rep. n. 117616 racc. n. 22481

trascritto in data 12/10/1999 (v. all. [7] e [19])



al numero particolare: 49204 – generale 80213

(atto completo acquisito presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, in quanto depositato con prot. n. 2862 del 20/01/2000 – allegato in [6])

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

verbale di pignoramento

trascritto in data: 01/10/2019 (v. all. [10] ispezione n. 3)

su istanza di: avv.to *****

al numero particolare: 24532 – generale 35462

3° QUESITO

“Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il CTU all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Il villino in questione risulta accatastato e la relativa rappresentazione planimetrica, presentata in data 10/11/2004 e denominata “ultima planimetria in atti” (v. all. [3]), **non è conforme allo stato dei luoghi**, a motivo di significative modifiche della distribuzione degli spazi interni e della destinazione d'uso di alcuni ambienti, oltre all'assente rappresentazione del piano sottotetto.

I confronti planimetrici tra la conformazione all'attualità dell'unità mobiliare pignorata ai vari



livelli edificati e le rispettive rappresentazioni grafiche estratte dalla planimetria catastale sono già stati adeguatamente illustrati alle precedenti pagg. 7-10-11-12.

Per ridare conformità catastale al villino occorrerà procedere al deposito di una SCIA in sanatoria volta sia al ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto assentito per le difformità non sanabili, sia alla regolarizzazione delle difformità interne ed esterne sanabili, come si dirà più diffusamente in risposta al quesito n. 5.

Per completare la SCIA occorrerà depositare una **denuncia di variazione catastale con nuova planimetria**, e ciò permetterà all'aggiudicatario dell'immobile di conseguire anche la conformità catastale.

Il costo di tale ultimo adempimento è da ritenersi prossimo ad € 1.000,00 **omnicomprensivi**.

4° QUESITO

“Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

L'immobile oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (2008), ricade come *Sistema Insediativo* nella “*Città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3*” (v. allegato [11]) regolato dagli artt. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G..

L'area edificata rientra nel piano di Zona B20 – Cesano – Comparto R10.

Risulta vigente la cd. Variante Urbanistica Quater al PdZ, di cui è stata reperita la relazione tecnica (v. all. [11]).

5° QUESITO

“Indichi il CTU la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se



l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.”

Le attività di accesso ai titoli amministrativi sono risultate alquanto articolate, dal momento che negli atti depositati telematicamente nel fascicolo della procedura esecutiva mancava qualsiasi accenno a detti titoli.

Con l'acquisizione dell'atto di assegnazione dell'immobile pignorato al socio della cooperativa edilizia costruttrice, acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale (v. all. [7]), si è potuto risalire all'esistenza della **concessione edilizia n. 330/C del 29/03/2000 ritirata il 06/04/2000**, successivamente acquisita attraverso la piattaforma SIPRE del Comune di Roma Capitale (v. all. [4/b]).

Da detta concessione edilizia si è risaliti al **progetto approvato prot. 15716/1991** che ha potuto essere visionato presso l'Archivio progetti del dipartimento PAU del Comune di Roma Capitale, estraendone copia integrale da cui sono stati estratti i documenti salienti (v. all. [4/a]) utili ad individuare le caratteristiche piano volumetriche dell'unità immobiliare pignorata.

Si è accertata anche con le opportune ricerche di archivio l'**assenza del certificato o dichiarazione di agibilità del fabbricato** di appartenenza dell'immobile pignorato (v. all. [4]).

I confronti planimetrici tra la conformazione dell'unità mobiliare pignorata ai vari livelli edificati all'attualità e le rispettive rappresentazioni grafiche estratte dalla tavola del progetto approvato sono già stati adeguatamente illustrati alle precedenti pagg. 7-10-11-12.

Alcune importanti difformità accertate non sono sanabili, in quanto non vi è la prova che esse siano state realizzate anteriormente alla data del 31/03/2003 indicata dal testo della L. n. 326/2003 (cd terzo condono): ci si riferisce all'ampliamento del piano interrato (circa 6 mq, e 16



mc.) ottenuto eliminando (o forse più probabilmente non realizzando) la parete interna dell'intercapedine prevista contro il terrapieno sul retro dell'immobile; alla realizzazione del locale caldaia in fondo alla rampa carrabile sulla destra, per circa 4,50 mc. cubi non residenziali; alla realizzazione del locale praticabile sottotetto per circa 85 mc. non residenziali ed al prolungamento della scala interna a gradini tra il piano primo ed il sottotetto.

Quanto alle ulteriori possibilità di sanare l'attuale conformazione e destinazione residenziale del sottotetto, nemmeno la L.R. Lazio n.7/2017 consente il recupero integrale in quanto l'altezza media minima richiesta dalla norma (1,90 m.) è superiore a quella effettiva (1,50 m.), a meno di ridurre la **porzione recuperabile a pochi metri quadri nella porzione centrale sottostante il colmo del tetto** (h utile 2,50 m.), tenuto anche conto degli ulteriori vincoli di altezza minima non inferiore a 1,50 m. e di superficie apribile delle finestrate non inferiore ad 1/16 della superficie calpestabile.

Altre difformità accertate sono parimenti non sanabili, oltre che per l'epoca di realizzazione presumibilmente successiva al 31/03/2003, anche perché violano gli atti d'obbligo stipulati dalla nei riguardi del Comune di Roma concedente, i cui

effetti si esplicano su tutti gli aventi causa: ci si riferisce alla pavimentazione integrale dell'area esterna verso strada graficizzata come "*aiuola*" nel progetto approvato e così denominata nella planimetria catastale prot. n. RM0822092 del 10/11/2004, già inserita tra le superfici contornate in colore *verde* nella planimetria allegata all'atto d'obbligo del 19/04/1999 (v. all. [5]) per le quali la assunse l'obbligazione "*a sistemare e a*

mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ..."; altrettanto dicasi per l'area a giardino retrostante l'unità immobiliare pignorata, anch'essa pavimentata quasi integralmente.



Nemmeno risulta sanabile il cambio di destinazione d'uso del piano interrato da non residenziale a residenziale, a motivo dell'insufficiente altezza (2,65 m. < 2,70 m. minimo) e della insufficiente aerazione naturale; ciò anche sotto altro profilo, vale a dire stante l'obbligazione assunta dalla costruttrice con atto d'obbligo del 19/04/1999

(v. all. [5]) *“a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio ...”*, originariamente assentiti come locali di ingresso, cantina, ripostiglio e disimpegno.

Quindi, venendo alla procedura amministrativa che l'aggiudicatario dell'immobile pignorato dovrà seguire per ottenere la piena conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare de qua, lo scrivente ritiene di raccomandare, salvo il superiore parere degli Uffici amministrativi municipali preposti, il deposito di una SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria finalizzata all'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- **ripristino dello stato dei luoghi** in conformità al progetto assentito per quanto concerne gli abusi di cambio di destinazione d'uso del piano interrato e del sottotetto, la pavimentazione di aiuola e giardino al piano terreno, nonché il ripristino dell'intercapedine aerata al piano interrato e la demolizione del locale caldaia abusivamente realizzato alla base della rampa carrabile sul lato destro;
- **sanatoria delle opere interne non assentite** (tramezzi e porte aperte o chiuse) **e delle opere esterne aventi impatto sui prospetti** (gradini di accesso da strada, finestre difformi dal progetto, apertura di due nuovi lucernai sul tetto).

Tale procedura amministrativa, il cui costo per lavori, oneri amministrativi anche di oblazione, spese tecniche, contributi ed imposte sarà prossimo ad **€ 20.000,00 onnicomprensivi**, si potrà chiudere dopo la presentazione della denuncia di variazione catastale mediante una pratica



DOCFA, il cui costo aggiuntivo è da ritenersi prossimo ad € 1.000,00 **omnicomprensivi** di cui è stata già fatta menzione in risposta al quesito n. 3.

Rimarrà affidata alla libera iniziativa dell'aggiudicatario l'eventuale attivazione di una procedura amministrativa per il recupero di una porzione del sottotetto, mediante l'ottenimento di un permesso di costruire comportante il versamento anche di oneri concessori, per un costo aggiuntivo la cui determinazione esula dalle finalità del presente accertamento tecnico.

6° QUESITO

“Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento.”

Trattandosi di un'unica unità immobiliare distribuita su tre livelli, di cui solo due residenziali, con scala interna posizionata in posizione centrale, sussiste la possibilità teorica di un frazionamento in due unità residenziali, di circa 55 mq. lordi coperti ciascuna; tuttavia tale frazionamento comporta la realizzazione di importanti opere strutturali, impiantistiche e conseguentemente di finitura, che rendono certamente antieconomico il frazionamento stesso.

Si ritiene quindi maggiormente redditizia per la procedura la vendita dell'unità immobiliare pignorata in un unico lotto.

7° QUESITO

“Indichi il CTU se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”



Al momento del sopralluogo in data 10/02/2022 l'appartamento pignorato risultava occupato dall'esecutato e da sua madre.

8° QUESITO

“Indichi il CTU l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.”

L'unità immobiliare pignorata è stata costruita su un'area acquisita al patrimonio del Comune di Roma, ricadente nel piano di Zona B20 – Cesano – Comparto R10 ed il cui diritto di superficie fu concesso dal Comune di Roma alla con

atto di Convenzione per la concessione del diritto di superficie per notaio Anna Maria Lipari del 07/06/1999 – rep. n. 116909 – racc. n. 20247 (v. all. [13]).

Coerentemente a quanto sopra, **il diritto immobiliare pignorato corrisponde ad ½ della proprietà superficaria del villino**, attualmente in capo al debitore esecutato sig. .

9° QUESITO

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

Determinazione del valore commerciale della proprietà superficaria del villino

Si ritiene che il valore commerciale dell'appartamento pignorato sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d. “*sintetico-comparativo*”, che si basa sull'applicazione dei prezzi unitari medi



correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quello oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Si tratta del c.d. “*market approach*” richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quelli in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato presso alcuni operatori immobiliari della zona urbana in questione (Cesano via di Baccanello – Comune di Roma – Municipio XV ex XX– v. allegato [12]).

In particolare è stato individuato un *villino a schiera con giardino e posto auto* in vendita, ubicato nella medesima zona urbana in cui ricade l’immobile pignorato ed avente simili caratteristiche tipologiche e di consistenza (152 mq. commerciali) al prezzo richiesto di € 195.000,00 corrispondente al prezzo unitario richiesto di 1.282,00 €/mq.; nell’annuncio esaminato lo stato manutentivo di detto immobile è definito “*ottimo ... pronto per essere abitato*”.

Dal momento che le condizioni manutentive dell’immobile pignorato sono effettivamente da considerarsi normali/buone, ma anche che la vendita non riguarderà il box auto in quanto non coinvolto nel pignoramento, si ritiene che il più probabile prezzo unitario corrente di mercato al quale proporre in vendita tale unità immobiliare sia prossimo ad € 1.300,00; avendo considerato che tale prezzo unitario sconta l’invasiva presenza di un box auto di diversa proprietà.

Chiaramente il prezzo unitario richiesto stimato (1.300,00 €/mq.) va ridotto di un 10% circa per rendere ragione della dinamica d’incontro tra la domanda e l’offerta di immobili di tale tipologia



residenziale, per un valore unitario di mercato prossimo a **1.200,00 €/mq.**

A sostanziale conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [12]) è indicato in 1.500,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in prima fascia ed in 1.300,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in seconda fascia: l'unità immobiliare in esame può considerarsi di qualità edilizia intermedia tra le due fasce e quindi il prezzo medio cui riferirsi è prossimo a 1.400,00 €/mq.

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell'indagine di mercato svolta, si rileva che il prezzo unitario per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezzario della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [12]), è compreso tra 1.250,00 €/mq. e 1.850,00 €/mq per abitazioni di tipo civile in normale stato manutentivo.

Tuttavia, considerato che l'invasiva presenza di un box auto di diversa proprietà al piano interrato costituisce una caratteristica intrinseca indubbiamente di significativa dissuasione dall'acquisto, con negative conseguenze sul prezzo di mercato, si ritiene che **il più probabile valore unitario corrente di mercato del bene immobile periziato sia effettivamente pari a circa 1.200,00 €/mq. per la piena proprietà.**

Quindi **il più probabile valore corrente di mercato del diritto di piena proprietà del bene immobile pignorato è prossimo a 165,43 mq. (v. pag. 13) x 1.200,00 €/mq. = € 198.516,00 arrotondabili ad € 198.500,00.**

Per le considerazioni che seguono in tema di affrancazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione dell'alloggio (v. successive pagg. 21 e 22) **la differenza di valore tra il diritto di piena proprietà e di proprietà superficaria è pari a soli € 2.000,00 circa**, pari al costo onnicomprensivo stimato per la pratica di affrancazione, comprensiva di redazione ed asseverazione di perizia giurata.

Il più probabile valore corrente di mercato del diritto di proprietà superficaria del bene immobile pignorato, detratto dal valore stimato della piena proprietà il costo di affrancazione (€ 2.000,00 circa) ed altresì detratto l'importo di circa € 21.000,00 stimato per la



regolarizzazione urbanistica e catastale diffusamente illustrata alle pagg. da 11 a 14 della presente relazione, viene stimato in **circa € 175.500,00 (dicasi euro centosestantacinquemilacinquecento/00).**

Determinazione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio

L'art. 14 della Convenzione edilizia (v. all. [13] pag. 55 e ss.) posta alla base dell'edificazione che ci occupa prescrive i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi con riferimento ad "... una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati: a) ripartizione millesimale; b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione; c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati. Detta tabella, approvata ... dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del presente articolo."

Nella fattispecie nè l'atto di assegnazione dell'alloggio al socio della
in data 23/03/2006 (v. all. [7]) né il successivo atto di compravendita in data
09/02/2010 (v. all. [8]) recano alcun riferimento né allegano la Tabella approvata dal Comune di Roma in tema di prezzo massimo di cessione.

All'esplicita richiesta di accesso agli atti per ottenere copia della *tabella dei prezzi massimi di cessione – Piano di Zona Cesano –* proposta dallo scrivente al competente

Ufficio Edilizia Sociale del Dip.to PAU del Comune di Roma Capitale (v. all. [14]) è stato risposto che *"la documentazione richiesta non risulta agli atti di questo Ufficio."*

Dal verbale del C.d.A. della Cooperativa costruttrice tenuto in data 24/02/2006 si evince che il costo globale approvato dei fabbricati sociali fu pari ad € 2.397.916,25 di cui **€ 211.258,82 fu la quota attribuita all'unità immobiliare C/2**, corrispondente a 117,816 mq. virtuali pari ad 88,101 millesimi (v. all. A all'atto di assegnazione al socio in data 23/03/2006 - v. all. [7]).

Tale importo figura in tale atto come corrispettivo dell'assegnazione e, maggiorato dell'IVA al 4% applicata al 50% del costo dell'immobile e quindi per complessivi € 215.484,00 fu fatturato



dalla al socio assegnatario .

Nelle premesse all'atto di assegnazione si legge, tra l'altro, "*che ai fini della determinazione del prezzo massimo di cessione ci si è conformato a quanto stabilito dall'art. 14 della Convenzione sopra citata, di cui alla legge 865/71 ...*"; quindi, in mancanza di altra documentazione, **l'importo di € 211.258,82 deve essere considerato come rispettoso del prezzo massimo di cessione alla data del 23/03/2006.**

Il prezzo della compravendita dei medesimi diritti immobiliari alla data del 09/02/2010 (v. atto per notaio Fasani in all. [8]) fu indicato in € 220.000,00 con un incremento del 4,137% rispetto al prezzo di assegnazione del 23/03/2006.

L'aggiornamento del prezzo massimo di cessione, così come determinato all'art. 14 della Convenzione edilizia sopra più volte richiamata (v. all. [13] pag. 59) segue un doppio binario: da un lato l'aumento ottenuto applicando *l'indice ISTAT sul costo della vita*, dall'altro la diminuzione *per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:*

da 0 – 5 anni 0%; da 5 – 10 anni 5%; da 10 – 20 anni 10%; da 20 – 30 anni 20%; oltre 30 anni 30%.

Dagli atti acquisiti, soprattutto in mancanza della tabella approvata dei prezzi massimi di cessione, non è dato conoscere con precisione l'ammontare degli oneri concessori effettivamente corrisposti al Comune: dalla convenzione edilizia (v. all. [13] art. 3 pag. 29) si apprende che gli oneri complessivi dovuti dal concessionario erano pari a Lit. 556.600.000 corrispondenti ad € 287.459,91, di cui la quota afferente all'unità C/2 cui competono 88,101 millesimi è pari ad € 25.325,50.

Quanto alla **data di completamento dei lavori di costruzione degli alloggi**, questa non risulta certificata in alcun atto acquisito: nell'atto di assegnazione dell'alloggio si legge (v. all. [7] art. 4) che "*la parte assegnataria è stata immessa nel possesso di quanto come sopra assegnato dal 12 DICEMBRE 2005*"; quindi, in mancanza di altra attestazione, si può certamente assumere questa come data di ultimazione dei lavori, **rispetto alla quale sono ad oggi trascorsi circa 18 anni** cui



corrisponde un **deprezzamento convenzionale del 10%**.

L'**indice dei prezzi al consumo per famiglie, operai ed impiegati** calcolato sul sito ISTAT "Rivaluta" (v. all. [15]) nel periodo marzo 2006 – aprile 2023 è pari ad **1,370** (v. all. [15]).

Sulla base di quanto precede, il prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficaria dell'alloggio de quo può essere calcolato come segue: € 211.258,82 x 1,37 – € (211.258,82 – 25.325,50) x 10% = € (289.424,58 – 18.593,33) = **€ 270.831,25**.

Va però considerato che tale prezzo si riferisce all'alloggio comprensivo di box auto e relativa rampa di accesso, che non risultano oggetto del pignoramento: l'incidenza della proprietà superficaria di tale porzione dell'immobile originariamente assegnato e poi compravenduto va determinata e scorporata dal prezzo massimo di cessione del bene pignorato.

Dalla superficie convenzionale dell'intero alloggio sociale, pari a **117.816 mq. virtuali** (v. all. A all'atto di assegnazione al socio in data 23/03/2006 - v. all. [7]) va scorporata la "superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra" da valutare "in misura non superiore al 60%" (v. Convenzione edilizia in all. [13] alla pag. 57).

La superficie convenzionale del box auto si determina in circa 16,10 mq. come segue:

box auto coperto 18,50 mq. reali x 60% = 11,10 mq. virtuali

spazio scoperto di manovra 25,00 mq. reali x 20% = 5,00 mq. virtuali

con una **incidenza sull'intera superficie convenzionale pari al 13,67%**.

Da tutto ciò deriva, stante la proporzionalità del prezzo di cessione rispetto alla superficie convenzionale del bene immobile, che il prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficaria dell'alloggio pignorato è pari a

€ 270.831,25 x (100 – 13,67) % = **€ 233.808,62**.

Anche tale prezzo va decurtato dell'importo di circa € 21.000,00 stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come diffusamente illustrato alle pagg. da 11 a 14 della presente relazione.

In definitiva **il prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficaria**



dell'alloggio pignorato è pari ad € 212.808,62.

Determinazione del canone massimo di locazione dell'alloggio

La convenzione edilizia di riferimento prevede che *“per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 22 luglio 1978 n. 392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche”* (v. all. [13] alle pagg. 58 e 59).

La legge n. 392/1978 (cd. *equo canone*) ha subito numerose modifiche a seguito di successivi provvedimenti legislativi (L. n. 359/1992 cd patti in deroga, L. n. 431/1998, L. n. 164/2014).

Nella determinazione che segue ci si è uniformati al contenuto della Determinazione Dirigenziale rep. QI/389/2020 – prot. QI/34874/2020 in data 03/03/2020 del Dip.to PAU del Comune di Roma (v. all. [16]) in cui si legge che *“su aree ex lege 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, ex art. 35 della Legge 865/1971”* che riguardano il caso in esame *“... il canone annuo di locazione od il corrispettivo di godimento annuo degli alloggi, sia che si tratti di intervento costruttivo realizzato in regime di concessione del diritto di superficie ..., non potrà risultare superiore al 4,5% del corrispettivo massimo di cessione determinato ed approvato secondo i criteri stabiliti nelle pattuizioni convenzionali, come indicato nella relativa Tabella riepilogativa”*.

Ferme restando tutte le considerazioni e calcoli che hanno portato a determinare in € 232.528,73 il prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficaria dell'alloggio pignorato, si determina in € 233.808,62 x 4,50% = **€ 10.521,39 il canone annuo massimo di locazione dell'alloggio pignorato**, corrispondente ad un **canone mensile massimo di € 876,78.**

Affrancazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione

Ai fini del calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione sono stati rinvenuti ed esaminati i seguenti documenti e parametri:

convenzione PdZ B20 Cesano (v. all. n. [13]);

progetto di licenza edilizia (all. n. 4/a);

visura catastale per verifica consistenza del bene (v.all. [3]);



tabelle millesimali (v. all. [9]).

Dal calcolo di simulazione effettuato, mediante l'utilizzo della piattaforma messa a disposizione dal Comune di Roma, **non è stato possibile determinare un corrispettivo di affrancazione dei vincoli imposti dalla convenzione edilizia** (v. all. n. [17]) in quanto l'ammontare degli *oneri concessori unitari rivalutati* ($E = 93,16 \text{ €/mc}$) è superiore all'incidenza del *valore venale dell'area abbattuto del 60%* ($G = 41,38 \text{ €/mc}$); ne consegue che, risultando il parametro di *trasformazione unitaria* $H = G - E$ negativo, il calcolo automatico porta a zero euro l'importo da corrispondere per conseguire l'affrancazione.

Una ulteriore simulazione, ottenuta imponendo un altro ammontare degli oneri concessori per € 100.000,00, sensibilmente inferiore a quello effettivamente previsto dalla convenzione (v. all. [13] art. 3 pag. 29), conduce a determinare in € 425,14 il costo dell'affrancazione (v. all. [17/a]).

In effetti, l'ammontare degli oneri concessori previsti in Convenzione per € 556.600.000 lit. corrispondenti ad € 287.459,91 totali e ad € 258.713,92 ottenuti considerando le sole cubature residenziali convenzionate (3.960 mc.) a fronte della cubatura totale consentita (4.400,00 mc.), risulta molto elevato a fronte di un costo totale sostenuto dall'operatore economico per la costruzione degli alloggi sociali pari ad € 2.397.916,25: si tratta di una incidenza del 10,79%.

L'eventualità che il canone di affrancazione sia pari a zero è comunque prevista dal Comune di Roma: nella risposta alla *faq n. 10* si precisa che anche in tali casi *“la pratica di affrancazione dovrà essere sempre presentata al fine di stipulare la Convenzione di rimozione del prezzo massimo di cessione.”*(v. all. [17/b])

Quindi, anche se non è previsto il pagamento di un canone di affrancazione, occorre prevedere il **costo delle spese tecniche per la redazione ed asseverazione di perizia giurata, che può stimarsi prossimo ad € 2.000,00 onnicomprensivi.**



CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, sulla base delle indagini urbanistiche e catastali effettuate e dall'applicazione del metodo di stima c.d. "*sintetico-comparativo*", si ricava il seguente più probabile **valore corrente di mercato del diritto di proprietà superficiaria intera del seguente bene immobile, sottoposto a pignoramento per la quota di ½ indivisa:**

villino facente parte di un edificio condominiale a schiera a destinazione esclusivamente residenziale, ubicato in Comune di Roma Capitale nella zona urbana di Cesano – Municipio XV (ex XX) – via Federico Bocchetti, 101 –piani interrato, terra, primo, secondo e sottotetto –

catastralmente individuato al foglio 30 del Comune di Roma Capitale, particella 350, subalterno 3, ZC 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, superficie totale 153 mq., rendita € 1.198,18 e composto come segue:

al piano interrato cantina, ripostiglio, bagno, vano scala e locale caldaia;

al piano terra ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto singola (ex cucina), bagno, vano scala, patio lato strada, patio lato retro, giardino sul retro, rampa pedonale di accesso ed aiuola lato strada;

al piano primo una camera da letto doppia, due camere da letto singole, disimpegno, bagno, vano scala, due balconi;

al piano secondo un locale sottotetto con bagno,

il tutto confinante con villino a schiera contraddistinto con la sigla C/1, giardino del villino C/1, villino a schiera contraddistinto con la sigla C/3, giardino del villino C/3, giardino del villino A/2, box auto sub 10 al piano interrato e relativa rampa di accesso da via Federico Bocchetti, salvo altri.

Alcune importanti difformità urbanistiche e catastali non sono sanabili, altre lo sono.

L'aggiudicatario dell'immobile pignorato, al fine di ottenere la piena conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare e salvo il superiore parere degli Uffici amministrativi municipali



preposti, dovrà provvedere al deposito di una SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria finalizzata all'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- **ripristino dello stato dei luoghi** in conformità al progetto assentito per quanto concerne gli abusi di cambio di destinazione d'uso del piano interrato e del sottotetto, di pavimentazione di aiuola e giardino al piano terreno, nonché per il ripristino dell'intercapedine aerata al piano interrato e la demolizione del locale caldaia abusivamente realizzato alla base della rampa carrabile sul lato destro;
- **sanatoria delle opere interne non assentite** (tramezzi e porte aperte o chiuse) **e delle opere esterne aventi impatto sui prospetti** (gradini di accesso da strada, finestre difformi dal progetto, apertura di due nuovi lucernai sul tetto).

Tale procedura amministrativa, il cui costo per lavori, oneri amministrativi anche di oblazione, spese tecniche, contributi ed imposte sarà prossimo ad **€ 20.000,00 onnicomprensivi**, si potrà definire dopo la presentazione della denuncia di variazione catastale mediante una pratica DOGFA, il cui costo aggiuntivo è da ritenersi prossimo ad **€ 1.000,00 onnicomprensivi**.

Trattandosi di immobile edificato in regime di convenzione per la concessione del diritto di superficie, nell'ambito del Piano di Zona B20 Cesano, ai sensi della convenzione edilizia 07/06/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116909 – racc. 20247 è stato determinato il

prezzo massimo di cessione all'attualità del diritto di proprietà superficaria dell'alloggio pignorato in € 212.808,62, avendo già detratto il costo presumibile per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 21.000,00 circa).

E' stato altresì determinato **€ 10.521,39 il canone annuo massimo di locazione dell'alloggio pignorato**, corrispondente ad un **canone mensile massimo di € 876,78**.



Anche se dalla simulazione operata dallo scrivente non è previsto il pagamento di alcun canone di affrancazione dei vincoli imposti dalla convenzione riguardo al prezzo massimo di cessione e di locazione, salvo difforme parere degli Uffici amministrativi preposti, occorre comunque prevedere i costi della pratica di affrancazione e delle spese tecniche per la redazione ed asseverazione di perizia giurata, che possono stimarsi prossimi ad € 2.000,00 onnicomprensivi.

Tenuto conto di tutto quanto precede, il più probabile valore corrente di mercato del diritto di proprietà superficiaria del bene immobile nella sua interezza, pignorato per ½ indiviso, detratto dal valore stimato della piena proprietà il costo di affrancazione (€ 2.000,00 circa) ed altresì detratto l'importo di circa € 21.000,00 stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale, viene determinato in circa € 175.500,00 (dicasi euro centosettantacinquemilacinquecento/00) e quindi:

PREZZO BASE: EURO 175.500,00

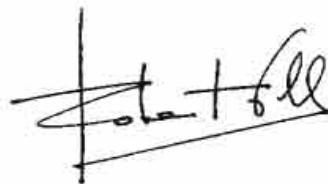
PREZZO BASE ridotto del 10%: EURO 158.000,00

per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi

Roma, lì 19 maggio 2023

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



ALLEGATI

- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 01/10/2019
- [2] planimetrie attuali – evidenza delle difformità rispetto al progetto approvato
- [3] estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale
- [4] visura archivio agibilità - “*non ci sono risultati*”
- [4/a] estratto dal fascicolo edilizio – progetto approvato prot. 15716/1991

- [4/b] concessione edilizia n. 330/C del 29/03/2000 ritirata il 06/04/2000
- [5] atto d’obbligo 19/04/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116422 – racc. 20090
- [6] atto d’obbligo integrativo 22/09/1999 – not. A.M. Lipari rep. 117616 – racc. 22481
- [7] atto di assegnazione 23/03/2006 – not. G. Pollera rep. 152768 – racc. 26901
- [8] atto di compravendita 09/02/2010 – not. L. Fasani rep. 82310 – racc. 20765
- [9] deposito Reg.to di Condominio - not. G. Pollera rep. 152763 – racc. 26896 con Tabelle millesimali
- [10] ispezioni ipotecarie effettuate sull’immobile pignorato
- [11] visura urbanistica di PRG di Roma – via F. Bocchetti – “*Città Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3*” con T.T.A. artt. 44-45-48
- [12] indagine di mercato – zona suburbana Cesano – via di Baccanello
- [13] convenzione edilizia 07/06/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116909 – racc. 20247
- [13/a] documenti allegati alla C.E. 07/06/1999
- [14] ricerca negativa di *Tabella approvata prezzi massimi di cessione*
- [15] calcolo dell’indice di rivalutazione calcolato sul sito ISTAT



[16] Determinazione Dirigenziale Comune di Roma in tema di canone di locazione in edilizia residenziale convenzionata – 03/03/2020

[17] calcolo di simulazione del canone di affrancazione dei vincoli convenzionali

[17/a] idem simulazione in all. [17] imponendo oneri concessori di € 100.000,00

[17/b] FAQ n. 10 per l'eventualità che il canone di affrancazione sia pari a zero

[18] ispezione ipotecaria atto d'obbligo 19/04/1999 – not. A.M. Lipari rep. 116422 – racc. 20090

[19] ispezione ipotecaria atto d'obbligo integrativo 22/09/1999 – not. A.M. Lipari rep. 117616 – racc. 22481

