

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Quarta esecuzioni immobiliari

Ill.mo G.I. Dott.ssa Flora MAZZARO

Riferimento: Causa n. 2142/2017 -

promossa da:

contro:

Custode giudiziario : dott.avv. Maria Teresa Pisani

Perito estimatore : arch. Gaspare Villani

Oggetto: Relazione C.T.U.

Il sottoscritto Arch. Gaspare VILLANI - iscritto all'Albo Professionale degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Roma al n. A6840 - ha ricevuto mandato dalla S.V. Ill.ma di effettuare la stima dei beni immobili relativi alla Procedura in riferimento in data 28-01-2019 nell'ambito del procedimento esecutivo 2142/2017 per una verifica dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato e stima. Sono stati effettuati sopralluoghi ,sotto descritti ,congiuntamente al Custode avv. Maria Teresa PISANI .

A-Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.

In via preliminare il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore procedente ed è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

Sopralluogo :in data 29-04-2019 si è tentato l' accesso presso i luoghi in oggetto , senza ottenere ingresso . In data 06-05-2019 In presenza del Custode avv. M.Teresa PISANI e dello scrivente quale il tecnico estimatore ha effettuato la ricognizione dei locali che

costituiscono l'immobile saggiandone la consistenza geometrico-dimensionale, effettuando altresì un rilievo fotografico dei luoghi.

Acquisizione documentazione

Tale ricerca ha interessato:

- Acquisizione di Visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- Acquisizione di documentazione urbanistica;
- Acquisizione di documentazione ipocatastale;
- Acquisizione di atto notarile.
- Acquisizione condono edilizio.
- Acquisizione dichiarazione VI municipio .

Le attività svolte

Per il corretto espletamento dell'incarico sono state condotte le attività necessarie per le indagini tecniche richieste, nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- a) Studio delle produzioni legali;
- b) Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico degli immobili;
- c) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria reperita presso gli uffici amministrativi di competenza;
- d) Richiesta di documentazione urbanistica;
- e) Comunicazioni con le parti;
- f) Stesura della Relazione Peritale;

1. OGGETTO DELLA C.T.U.

Ha formato oggetto della C.T.U. per l'esperto stimatore - Abitazione singola sita in Via Polense n. 471 ,riportata in catasto al foglio 672, particella 1108 sub. 501.

Il sottoscritto redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

L'obiettivo del presente elaborato è la determinazione del più probabile valore di mercato (in condizioni di libera compravendita) attribuibile ora agli immobili di cui sopra; all'uopo, si è di questi accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, la consistenza plano-volumetrica, le caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura; a completamento, si è svolta un'apposita indagine economica per la stima degli immobili.

INDICE DEI CAPITOLI

Pag. 2	Oggetto della stima
Pag. 3	Descrizione della forma e dello stato attuale dei beni immobili
Pag. 5	Consistenze dei beni immobili
Pag. 10	Provenienza ultra ventennale
Pag. 11	profilo urbanistico
Pag. 13	Licenze edilizie , condoni e conformità catastale
Pag. 16	Sanabilità .
Pag. 18	Stima.
Pag. 23	Conclusioni

1. OGGETTO DELLA STIMA

1° QUESITO : descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Forma oggetto della stima e ricerche urbanistiche C.T.U. l'abitazione sita in:

- Comune: ROMA
- Zona : Corcolle
- Indirizzo : VIA Polense n. 471

E più precisamente abitazione singola composta da un piano terra con terreno circostante inclusa l'area di sedime di mq. 750 c.a.. I vani catastali sono cinque , soggiorno-pranzo, cucina , due camere da letto e bagno .

– Identificazione e Descrizione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato al N.C.E.U. del Comune

di Roma come di seguito:

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, in ditta correttamente intestata: al foglio 672 , particella 1108 sub 501 , z.c. 6, cat. A/3, classe 1, sup.catastale Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 72 m²; rendita euro 606,84 . Confina con Via Lunano , particella 1109 ,ex part. 39 salvo altri.

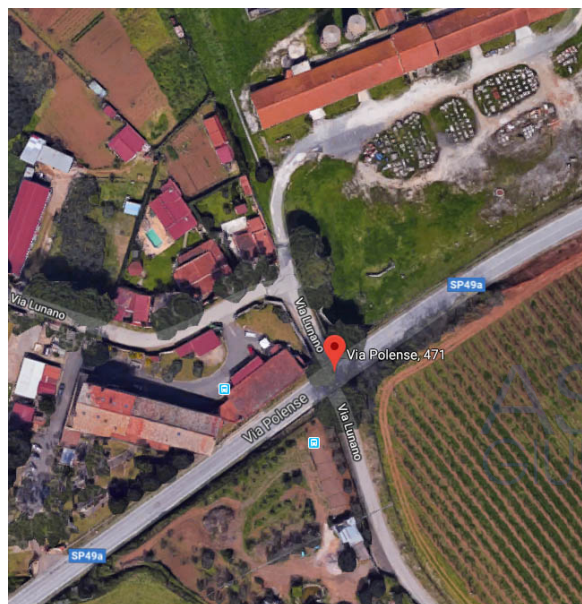
-Descrizione della zona e dell'edificio :

La zona si trova ad est della Città Metropolitana al di fuori del raccordo anulare , vicino alla E45 . La area è al centro dei due poli il primo, Corcolle e, l'altro, il grande svincolo tra la E80 e la E45 . Di fatto si trova in una ampia zona agricola. Nelle immediate vicinanze si trovano caseifici ,cementifici e aziende agricole

Questa frammentarietà insediativa abusiva all'interno dell'agro romano , si è tradotta in separazione sociale, aggravata dalla incompletezza della rete viaria, dalla pessima qualità dei pochi spazi pubblici e servizi primari .

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, mancano nelle immediate vicinanze, i principali servizi di quartiere.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: Gli immobili si trovano in una zona suburbana con prevalenza di ville unifamiliari abusive che ricadono nelle Aree di rispetto paesaggistico e di riordino urbanistico - **Sistema Ambientale Aree Agricole** .



CONFIGURAZIONE SATELLITARE



Descrizione dell'immobile

La CASA SINGOLA attualmente versa in buone condizioni sia esterne che interne , salvo i molteplici abusi riscontrati . Con unico piano abitabile il piano terra: con accesso da cancello carrabile e pedonale , zona parcheggio interna, ingresso diretto su salone con camino, cucina a giorno ,due camere da letto di cui una con cabina armadio e un bagno posto nella zona notte . L'area giardino è adibita parte a pollaio con allevamento di oche e galline a terra ,la restante parte è occupata da manufatti abusivi di vario genere ed utilizzo. Fino al 2003 l'immobile aveva la conformazione come da condono n. 523088/0. Successivamente , negli anni che vanno dal 2012 ad oggi ha subito trasformazioni con ampliamenti di varia natura che verranno chiariti nella parte riguardante la conformità urbanistica.(vedi allegato 8)

2. CONSISTENZE DEI BENI IMMOBILI

Giova ora riportare alcune definizioni tecniche, tratte dal vigente Glossario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Superficie calpestabile ovvero Interna Netta (SIN).

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri. Trova applicazione, prevalentemente, per la stima di edifici

residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.

Superficie catastale

Consistenza delle unità immobiliari urbane destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. (vedi tabella)

Superficie commerciale ovvero Convenzionale Vendibile (SCV)

Nel caso di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), detta Superficie SCV é rappresentata dalla somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Le consistenze riportate nelle successive Tabelle dalla 1.1 alla 1.1 sono dedotte dalle planimetrie catastali e corrette, dove necessario, in séguito ai sopralluoghi e rilievi. Data la presenza di superfici disomogenee tra loro e volendosi riferire ad un solo valore di consistenza dell'immobile, il C.T.U. ha deciso di adottare dei coefficienti di equivalenza superficiale, altrimenti detti di ragguaglio; tali coefficienti tengono già in conto la differenza in valore di mercato delle varie superfici e sono il risultato di elaborazioni elettroniche di modelli econometrici. Aspetto fondamentale dell'estimo è la definizione degli univoci criteri da cui formulare le misure della consistenza del bene oggetto di stima. Nella realtà italiana non esistono metodi "migliori" ovvero in maggior modo autorevoli o valevoli. Tuttavia aspetto essenziale è quello di verificare, sempre, che l'unità di misura che si deve utilizzare sia espressa dal mercato e dal bene oggetto di stima. Compito legislativo e tecnico sarebbe quello di uniformare i criteri e gli standard di misurazione, tale condizione è ad oggi disattesa. Infatti, in Italia, i criteri o metodi di valutazione adottati sono: quello tecnico con la normativa UNI quello legislativo e fiscale. Il quadro legislativo (Catasto) è normato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la normativa tecnica, UNI 10750 -servizi- agenzie immobiliari -requisiti del servizio. Quest'ultima è presa in considerazione dalle agenzie del territorio, nelle transazioni immobiliari ed usualmente adottati in ambito peritale ed estimativo. A livello europeo, si evidenzia il RICS royal institution of chartered, il quale è il maggior organo in ambito valutativo europeo il quale valuta la superficie esterna lorda.

Tabella esemplificativa del calcolo delle superfici



PERCENTUALI DI RAGGUAGLIO	
Superficie vani principali e accessori diretti	100%
Totale cantine □ soffitte comunicanti	50%
Totale cantine □ soffitte non comunicanti	25%
Totale balconi □ terrazzi □ portici	30% fino a 25 mq
	10% per la parte eccedente
Totale aree esclusive	10% fino alla concorrenza della sup. principale
	2% per la parte eccedente (*)
(*) per le ville e i villini, si effettua tale calcolo solo per l'area eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti.	

-Il Lotto n. 1: Casa Singola Via Polense 471 piani ; interrato, terreno e primo (Fig. 1.1), mentre la sua Superficie commerciale Convenzionale Vendibile SCV misura mq. 118,14 arr. (Tab. 1.1).

Superficie Calpestabile :

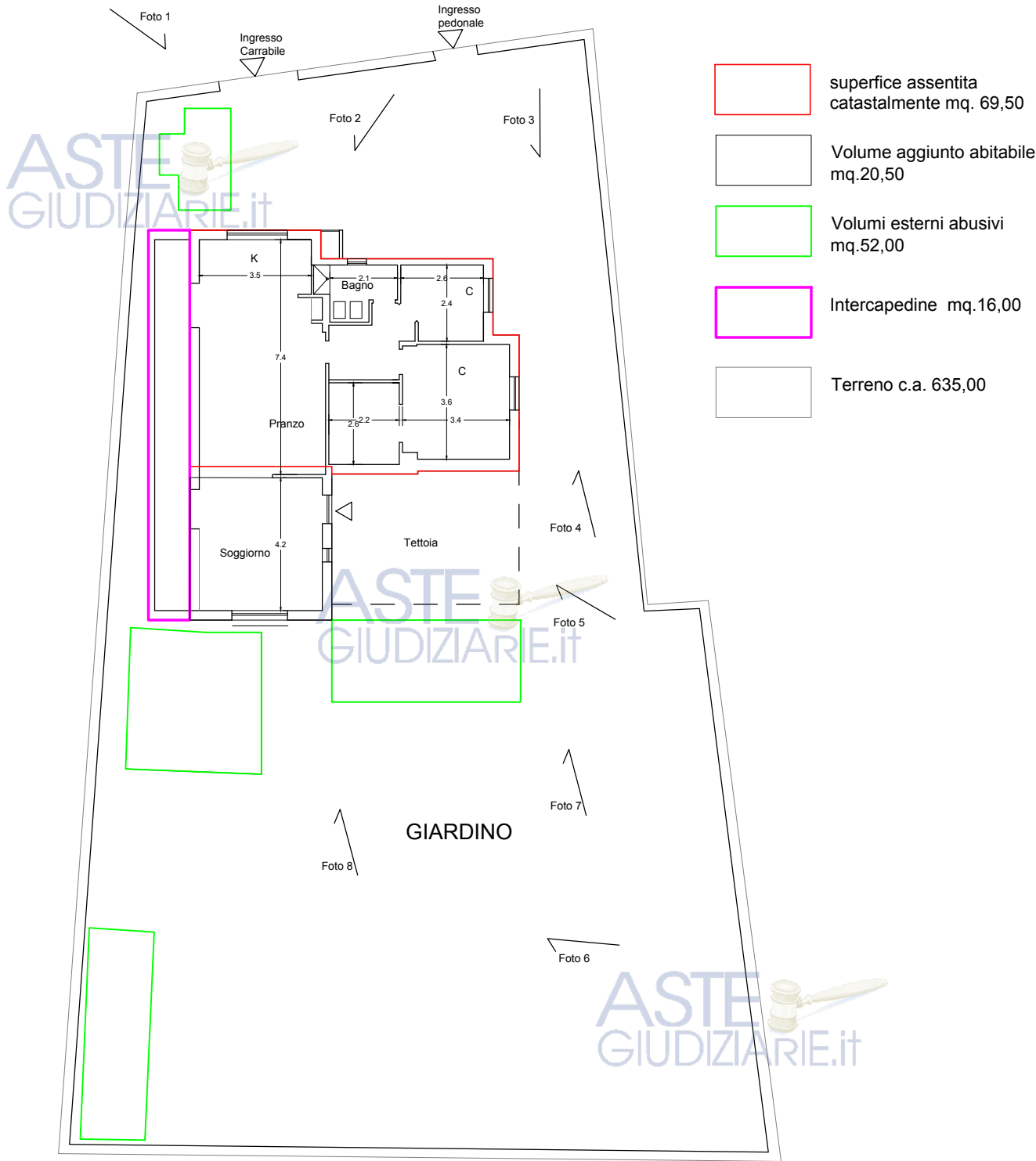
La superficie utile misura :

- Soggiorno mq. 35,00; Parte abusiva mq. 16.20 s.u.
- Cucina mq.10,40;
- Camera 1 mq. 6,00 . Al disotto degli standard pari a mq. 9.00
- Camera 2 mq.12,8
- Cabina armadio mq. 5.70
- Bagno 2 mq. 3,65
- Disimpegno mq. 4,84

-complessivi mq. 72,39 di Superficie utile calpestabile .

Il terreno misura c.a. 635,00 mq. c.a.

VIA POLENSE 471
f.672 part.1108 sub.501

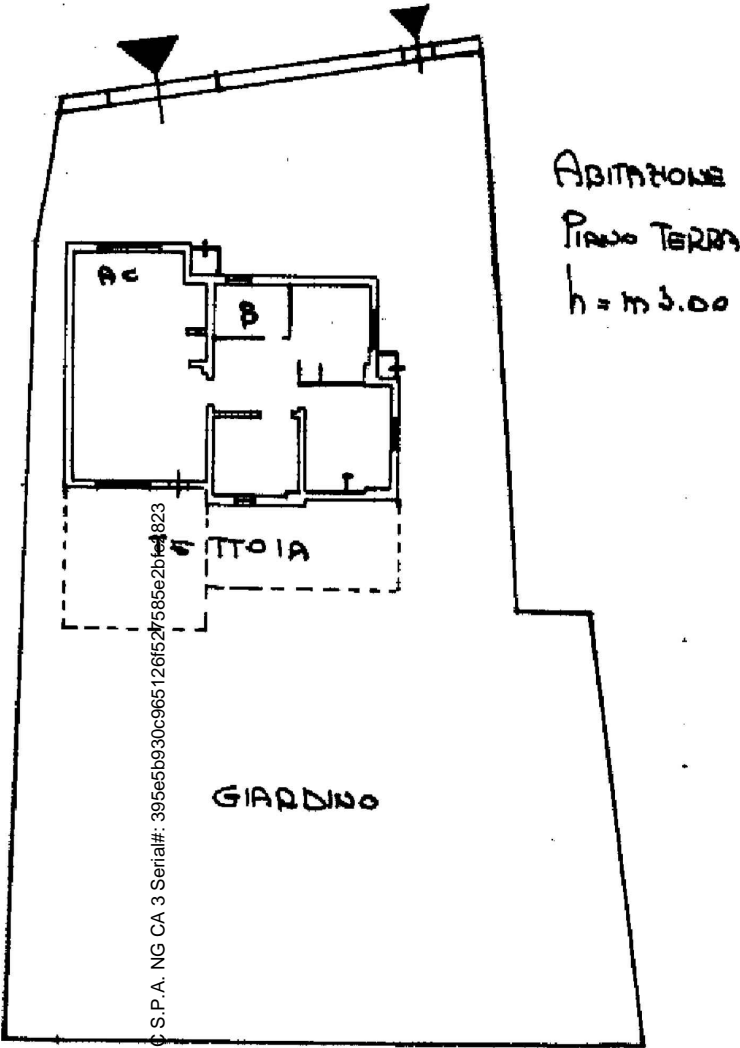


Data: 28/04/2019 - n. T2320 - Richiedente: VLLGPR54D20G764M

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0247853del 29/03/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Polense Km 22.700 civ. 471	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cannone Marco
Foglio: 672	Iscritto all'albo:
Particella: 1108	Geometri
Subalterno: 501	Prov. Roma N. 5145

Scheda n. 1 Scala 1:200



ABITAZIONE
Piano Terra
h = m 3.00

GIARDINO

PORTA

Ultima planimetria in atti

Data: 28/04/2019 - n. T2320 - Richiedente: VLLGPR54D20G764M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: VLLGPR54D20G764M



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 672 - Particella: 1108 - Subalterno: 501 >
VIA POLENSE n. 471 piano: T;

Lotto n. 1	catastale - SCV		Note del CTU			Volume
	ragguaglio	(mq)		mq	h	
piano primo (Fig. 1.1)		118,14				
Locali principali	100%	92,00	di cui abusivo	20,5	3.20	
intercapedine	30%	16,00				
terreno area di sedime	10%	108,00	volume abitazione compreso		3.20	
eccedenza	2%	527,00	volume aggiuntodi mq. 20,50			
Superficie Vendibile		118,14				345,60
Volumi abusivi abitazione esterni			abusivi esterni	52,00	3.20	166,40
			Totale abusivi	72,50		
TOTALE volumi						512,00

Consistenza catastale del Lotto n. 1

Superficie Commerciale Vendibile SCV pari a mq. 118,14 (vedi tabella 1.1.). La superficie di vendita è stata calcolata ricomprendendo i muri di confine esterni e i semi-muri che confinano con le altre unità immobiliari. (vedi rilievo). Tuttavia occorre verificare la conformità urbanistica e delle superfici condonate e se è stata rilasciata concessione in sanatoria o se questa è stata rigettata .

2° QUESITO : accertare 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

I dati contenuti nel pignoramento, escludendo alcune imprecisioni o mancanze di scarso rilievo, risultano conformi alla situazione attuale e consentono l'univoca individuazione dell'immobile.

3° QUESITO : acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- atto a rogito Notaio Maria Grazia Carteni , di Roma, in data 20 giugno 2006 repertorio n. 3962, registrato presso l'Ufficio del Registro di ROMA del 30/06/2006 COMPRAVENDITA (n. 19260.1/2007). Trascritto con form. 47984 del 23-06-2006

_____ acquista da _____
 _____, la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà e da _____
 _____ la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà e l'usufrutto dell'immobile in oggetto. (si allega)

- [REDACTED] ricevono l'immobile in oggetto per successione da de cuius [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]. L'immobile cade in successione a favore [REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per l'usufrutto e di [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà. In virtù del testamento olografo pubblicato in data [REDACTED] per Notar G. Parmeggiani rep. 55754.(si allega)
- Al decuius [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita notar Silvio Garroni del 03-07-1980 rep. 3810 il quale [REDACTED] per la quota di 5/8 ; [REDACTED] per la quota 5/8 ; [REDACTED] per la quota complessiva di 3/8 , acquistano da [REDACTED] il terreno p. 1108 sul quale risulta edificato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare .(Si allega)
- Divisione in data 22-06-1981 per notaio Enzo D'Alessandro le p. 1108 e 1109 vengono assegnate a [REDACTED] trascritta con Form. 38373 del 06-07-1981

4° quesito : indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

6.PROFILO DI REGOLARITÀ URBANISTICA

(Uffici competente:Ufficio Tecnico del Comune di Roma
Dipartimento IX e Toponomastica e USCE)

Il Nuovo Piano Regolatore Generale PRG di Roma è divenuto strumento urbanistico nel 2008 (approvazione giusta D.C.C. n. 18/08).

Il suddetto immobile ricade all'interno del sistema insediativo : Sistema Ambientale Aree Agricole . Non compreso nella carta qualità

PTPR LAZIO :

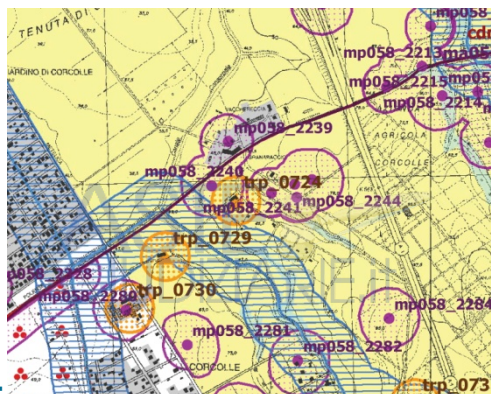
Tav. A -

-Paesaggio Insediamenti umani

Tav.B

1) aree di interesse archeologico già individuate -art. 13 co 3 lettera a L.R.24 /98

- 2) Aree Agricole art. 51 LR 38/99
- 3) PTP 9 Valle dell'Aniene



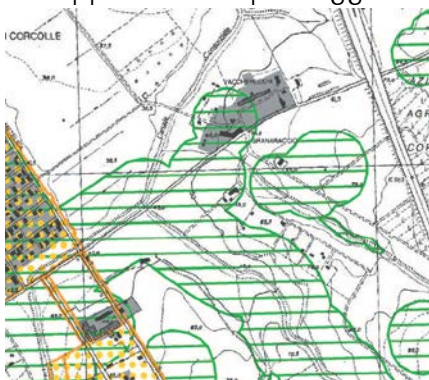
Tav.C

- 1) Parchi archeologici e culturali artt. 31 ter L.R. 24/98
aree di interesse archeologico già individuate -art. 13 co 3 lettera a L.R.24 /98
- 2) Beni puntuali art. 60 co 2 L.R. 38/99 L.R. 68/83
- 3) Schema del piano Regionale dei parchi



Tav. D

Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998



Licenze edilizie originarie

L'immobile in oggetto è stato ultimato antecedente all'anno 2003 e ampliato dal 2012 al 2019 **senza nessuna licenza o concessione edilizia** .

Condono edilizio . Si allega _4

Per la particella in oggetto la 1108 è stato presentato condono edilizio con **Legge 24 novembre 2003, n. 326 ,la domanda per la concessione in sanatoria riguarda ,** cambio di destinazione d'uso e ampliamento della superficie utile di mq. 65,00 c.a.; **condono n. 523088/2004 sott. 0.**

Tale domanda ha avuto comunicazioni dall'USCE in tre occasioni :

1) A seguito istruttoria effettuata all'istanza di condono tale istanza risultava parzialmente carente della documentazione prevista dell'art. 35 L.47/85.

2) Che tali documenti venivano richiesti ai sensi dell'art. 35 L.47/85 con raccomandata A/R con nota prot. n. 2009/59457 del 18-04-2009 ricevuta in data 06-05-2009 .

3) In data 15-02-2010 con nota prot. 25029 l'USCE ha comunicato [REDACTED] [REDACTED] – comunicazione ai sensi dell'art. 10bis legge 241/90, **preavviso rigetto** condono per improcedibilità al condono n. 0/523088 sott.0 , perché decorsi i termini di tre mesi per il deposito della documentazione obbligatoria e si dava termine di ulteriori 10 giorni per la presentazione della documentazione ritenuta idonea , intimando che decorso inutilmente questo termine , l'ufficio USCE provvederà all'adozione del provvedimento di reiezione delle opere abusive che verranno assoggettate alla normativa di cui **Capo II art. 27 della L. 47/85 (abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 41 dello stesso d.P.R.)**
DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.



4) La notifica di quanto sopra descritto è stata fatta [REDACTED] in data 05-03-2010 con A/R .

5) In data 06-05-2010 nel fascicolo del condono è presente il Verbale di Validazione - Determinazione Dirigenziale di REIEZIONE – Reiezione del condono edilizio 0-523088/ del 14-05-2004 per insanabilità dell'abuso visto l'art. 2 comma 37, lettera d) della L. 662 /96 (improcedibilità della domanda di condono e conseguente diniego alla concessione o autorizzazione in sanatoria) ,per la realizzazione di abusi edilizi Via Polense 471 consistenti nella realizzazione di un manufatto a destinazione residenziale per mq. 64,52 di s.n.r.

Pertanto le suddette opere rimangono assoggettate alla normativa di cui al Capo 2 art. 27 , della legge 28-02-1985 nr. 47.

All'interno del Fascicolo del condono edilizio , è presete inoltre ;

a) In data 25-05-2006 prot. 62837-integrazione documentazione da tecnico incaricato da [REDACTED] .

-relazione tecnica

-Visura catastale

-Planimetria catastale

Versamenti effettuati per il condono 523088/2004

All'interno della pratica di Reiezione del condono sono presenti due bollettini dei versamenti effettuati per Via Polense n. 471 :

a) Oblazione pagata di euro 1.936,00 pagati il 27-04-2004 -bollettino n. 083

b) Oneri Concessori Pagati euro 1.723,00 , pagati il 27-04-2004-bollettino 087

- Tuttavia nell'atto notarile della dott.ssa Maria Grazia Carteni , a pag. 5-6, risultano versati altri oneri di Oblazione pari a euro 7.742,30 ivi compresi due bollettini alla Regione Lazio per oblazione di cui euro 4.516,00 il 29-03-2006 e euro 645,20 il 29-03-2006 , gli oneri Concessori versati sono pari ad euro 7.465,37 di cui euro 1722,37 il 10-12-2004 e euro 4.020,00 il 20-03-2016 .

Conformità Catastale :

La verifica catastale effettuata interrogando l'Agenzia dell'Entrate, attraverso la determinazione di Visure storiche, ha accertato la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (accatastamento registrato in Roma **RM0247853 29/03/2006** .

Tuttavia, occorre sottolineare invece che i superiori atti risultano non conformi allo stato dei luoghi. Il sopralluogo effettuato presso il bene ha rilevato la presenza di molte difformità alla planimetria catastale . Ne deriva che la planimetria catastale presente agli atti pur essendo conforme ai dati riportati nell'atto di pignoramento non risulta conforme allo stato di fatto e luoghi ove sono presenti molti abusi edilizi : aree porticate esterne, volumi aggiunti all'abitazione , volumi esterni su area a giardino ecc.

5° QUESITO : dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti. Dire se l'immobile è affittato ed opponibile o no alla procedura.

Il bene pignorato a giudizio dello scrivente può essere venduto in un unico lotto.

6° QUESITO : predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); Previo accesso alla Conservatoria di Roma in data. 09-11-2015 il sottoscritto ha verificato i dati riportati nell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni sono state rilasciate dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, Ufficio Provinciale di Roma, Servizi di Pubblicità Immobiliare ROMA1 - eventuali contratti di affitto

Formalità a Favore

- atto a rogito Notaio Maria Grazia Carteni , di Roma, in data **20 giugno 2006** repertorio n. 3962, registrato presso l'Ufficio del Registro di ROMA del 30/06/2006 COMPRAVENDITA (n. 19260.1/2007). Trascritto con form. 47984 del 23-06-2006 Il [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED], la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà e da [REDACTED] [REDACTED] la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà e l'usufrutto dell'immobile in oggetto.

Iscrizione :

Nessuna

Trascrizioni :

Trascrizione del pignoramento sui beni immobili di proprietà [REDACTED]

██████████ e precisamente sull'appartamento sito nel Comune di Roma, Via Polense n. 471, Piano Terra, Censito al N.C.E.U. al foglio 672, Particella 1108, Sub 501, Zona cens. 6, categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 606,84, pervenuto al debitore per atto pubblico di compravendita del 20 giugno 2006, così contraddistinta: registro generale n. 137993, registro particolare n. 93309, presentazione n. 9 del 30 novembre 2017.

7° QUESITO la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; 7 bis- in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione d'istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46 comma V del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

In data 19 settembre 2019, il C.T.U. ha presentato presso l'USCE domanda di accesso agli atti e rilascio in copia di tutta la documentazione urbanistica riferibile alla unità immobiliare oggetto di esecuzione (All.5).

In data 04/10/2019 il perito ha ricevuto comunicazione dall'USCE del Comune di Roma relativamente all'istanza di ricerca presa visione al fine di estrarre copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato. Alla luce della succitata comunicazione il perito si è recato presso gli uffici Ufficio Speciale Condono edilizio al fine di prendere visione ed ottenere copia dei condoni presenti e presentati .

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi dell'U.S.C.E. e alla luce della documentazione reperita è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzato e che il condono presentato con **Legge 24 novembre 2003, n. 326 , n. 523088 sott. 0 è stato reietto** .Pertanto allo stato attuale l'immobile risulta **urbanisticamente abusivo**.

-Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici

vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono :

1) Sanatoria ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici .

In pratica l'obiettivo per il rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera anno post 2003 , sia al momento della presentazione dell'istanza di cui all'art. 36 (anno 2019) , quindi all'attualità (Doppia Conformità).

Analizzando l'immobile di riferimento ai dettami e alle NTA del Comune di Roma e dal regolamento edilizio vigente sempre Roma , è possibile rilevare che tutte le opere realizzate abusivamente non risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente e il permesso in sanatoria è quindi ottenibile soltanto ex art. 36, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento sia della realizzazione del manufatto, sia della presentazione della domanda.

Inoltre il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Tale evenienza non ricade nel caso in oggetto , di conseguenza non risulta sanabile.

Conclusioni

Esaminata la condizione dell'immobile, sulla base delle argomentazioni riportate nei precedenti paragrafi il consulente ritiene che l'immobile allo stato attuale possa essere dichiarato Abusivo e non sanabile.

8° QUESITO : Aspetti metodologici della stima.

Alla luce delle considerazioni completate ai paragrafi precedenti , a riguardo della condizione d'insanabilità del bene pignorato, che risulta essere totalmente abusivo, il C.T.U. procederà con la stima dell'area di sedime ovvero dell'area edificabile più il valore d'uso, in quando non esistono procedimenti di repressione di abusi edilizi in Via Polense 471 (all.to 7 lettera Comune Roma Mun. VI).

1) Prassi adottate per la stima dell'immobile abusivo e non sanabile: Premesso che l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti inter vivos ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa.

I criteri di stima sono i seguenti : a) nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si stima il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato; b) nell'ipotesi in cui non vi è ordine di demolizione del bene ne è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso (es. valore locatizio) , derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento.

Nel caso in esame per i presupposti sopra esposti il fabbricato può ritenersi abusivo e non sanabile e sono in corso i conseguenti provvedimenti repressivi Capo II art. 27 della L. 47/85 così come attestato dai responsabili dell' Ufficio Speciale Condoni Edilizio Roma . Tuttavia non è stato emesso l'ordine di demolizione da parte del Municipio ROMA VI° . Si allega

Premessa di come verrà effettuata la stima:

Alla luce delle considerazioni effettuate a riguardo della condizione d'insanabilità del



bene pignorato, il quale risulta essere totalmente abusivo non sanabile : nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni o congrua decurtazione. Secondo la seguente formula :

$$\text{VALORE FINALE INTERO IMMOBILE (€)} = 1 - \frac{[V(\text{area sedime}) - \text{Costi di demolizione e conferimento in discarica} + V(\text{locatizio del bene o congrua decurtazione \%})]}{V(\text{area sedime})}$$

1-Determinazione del Valore dell'area = Va

il C.T.U. procederà con la stima dell'area di sedime ovvero dell'area edificabile. Al riguardo è possibile identificare un procedimento diretto o sintetico dove valore dell'area la cui destinazione è soggetta al vincolo di in edificabilità , può ritenersi pari a 20,00 euro mq. **Valore area di sedime:**

AREA DI SEDIME (LOTTE A-B-C-D)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE AREA DI SEDIME (€)
635.00	24,00	15.240,00 arr.

Determinazione di Cd = Costo di demolizione

Sono stati calcolati i costi di demolizione considerando la superficie lorda per altezza teorica di h=3,20 con il prezziario della Regione Lazio voce prezziario (A03.01.001.a)

Demolizione :

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A03.01.001.a	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interr ... ai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano	Mc	11,05

		inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione), Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno		
--	--	---	--	--

vedi tabella 1.1 - L'ABITAZIONE + volumi esterni abusivi = mc. 512,00

mc. (512,00) * euro 11.05 = euro 5.658,00 arr. VUOTO PER PIENO .

-In aggiunta si devono considerare gli oneri di conferimento a discarica da valutarsi intorno ai 11.00 euro /ton-Tariffa Regione Lazio 2012- voce prezziario (A03.01.007.a)

Oneri Discarica :

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A03.03.007.a	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di ricicl ... orresponsione degli oneri. rifiuti inerti non recuperabili	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. Lattestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. rifiuti inerti non recuperabili	ton	11,00

Pesi :

- Considerando il solo tetto di mq. (108 + 52,00 esterni) * 0.30 sp. = mc. 48.00 per un peso di circa 1.000 kg/mc , sarà pari a:

mc. 48.00 x 1.000 = Kg. 48000/ 1000 = **ton. 48,00**

-Masso di fondazione mq. (108,00+52)*0,20 = mc. 32,00 per un peso pari a 1500,00 Kg./mc. ,sarà pari a:

mc.32,00 x 1.500 Kg./mc = 48.000/1000 = **mc. 48**

-Superfici delle murature da demolire c.a. mq. 40,00 x spessore 0,25 = mc. 10,00

mc. 10,00 x 1.500 kg. = 15.000/1000= **ton. 15,00**

Totale = Ton. 48,00+48,00 + 15,00= ton. 111,00 x 11,00 euro = T euro 1.221,00

TOTALE DEMOLIZIONI compresi gli oneri discarica :

euro 5.658,00 + 1.221,00 = **euro /tot 6.879,00**

$V(\text{area di sedime}) - \text{demolizioni} \text{ euro } 15.240,00 - 6.879,00 = \text{euro } 8.360,00 \text{ arr.}$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Una mirata ricerca di mercato ha permesso il raffronto con altri beni di caratteristiche analoghe compravenduti di recente e di cui lo scrivente ha raccolto i prezzi di vendita, questi determinati in condizione di libero mercato.

La raccolta dei dati per la ricerca di mercato ha visto coinvolti i locali mediatori immobiliari, gli abitanti del luogo, i proprietari di analoghe unità immobiliari; questi dati sono stati elaborati elettronicamente ed una media significativa è riportata al Capitolo seguente, ciò al fine di ottenere una migliore approssimazione.

L'attenta indagine di mercato e le informazioni da questa scaturite ed opportunamente elaborate hanno condotto alla formulazione di un **valore medio per superficie unitaria**; esso valore è rappresentativo dell'accordo monetario che troverebbe un potenziale acquirente con il venditore e ciò in condizioni di libero mercato, qualora il primo utilizzasse il bene immobile secondo l'appropriata destinazione.

Valutando ciascuna unità immobiliare, si sono considerati anche i plus-valori concernenti le pertinenze di ogni singola superficie (c'è disomogeneità: ..., servizi, etc). La stima condotta è a superficie commerciale, nel ben noto senso di Superficie Convenzionale Vendibile (SCV); il valore di mercato del metro quadrato per beni immobili ceteris paribus con quelli in oggetto è più avanti indicato. La stima in questo caso verrà determinata valore locativo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali necessari all'applicazione del metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico in base al quale, il valore di un immobile è determinato dal reddito ch'esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula

$R_n = R_l - S_p$ $R_n =$ Reddito netto, $R_l =$ reddito lordo

$R =$ tasso di capitalizzazione

La determinazione del Reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locatizio/annuo del bene alla data della stima o il rapporto in percentuale da decurtare in base all'abuso .

-Stima capitalizzazione del reddito

Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione inversa della formula della capitalizzazione della rendita annua prodotta o producibile e più precisamente: rendita del fitto annuo ridotto del 25% per spese, tasse, ecc. diviso il saggio di capitalizzazione del 4,00 % stima indiretta in base al reddito. In loco gli immobili come quello in oggetto possono essere affittati normalmente da un minimo di €/mq 4.00 per un massimo di 7,00 €/mq.

-Si valuta in euro 5,50 euro mq./mese

Sup. mq. 118,00 arr. dalla tab 1.1

Il canone annuo sarà di(mq. 118,00 x euro 5,5 x 12 mesi) = R/annuo di euro 7.788,00 arr. a cui vanno detratte tutte le spese e tasse gravanti sugli immobili, che sono c.a. il 25 % del canone annuo ,pertanto pari a euro 7.788,00 x 25/100 = euro 1947,00 (spese) .Il canone annuo netto sarà di:

V. loc . (euro 7.788,00 - euro 1947,00) = **euro 5.841,00**

Valore di capitalizzazione (i), in base al reddito: per l'immobile in oggetto e per centri di medie dimensioni il saggio ha un valore min. 2% e max. del 5% . Pertanto , si adatterà un saggio del 4.00 % ,che date le caratteristiche dell'immobile si può considerare sicuramente congruo.

Valore di mercato dell'immobile con la stima diretta analitica :

Valore = euro 5.841,00/ 4% = euro 146.000,00 arr.

Questo valore costituisce finalmente il più probabile valore corrente di stima da assegnare all'immobile in oggetto da ristrutturare.

L'immobile secondo lo scrivente la congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso (es. valore locatizio) , derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento che sarà pari al 70%.



Pertanto :

Valore di mercato

La quotazione "a nuovo" inerente la **residenza del tipo** in esame (media delle quotazioni stabilite dagli operatori in sede di compravendita per U.I. nuove od integralmente ristrutturate) deriva dal monitoraggio del mercato immobiliare effettuato dal C.T.U. ed è da **Euro 1.000,00/mq** ad euro 1500,00 mq , trattandosi di una **residenza media** situata in zona (CORCOLLE-SAN VITTORINO) caratterizzata da residenze agricole e nello stato in cui si trova l'immobile si valuta in ;

valuta euro 1.100,00/mq.

Valore euro 1.100,00 x 118,00 mq. = euro 129.800,00 arr.

Media delle stime

Il valore di mercato del bene scaturisce dalla media aritmetica delle due stime: Valore medio = V_m (stima "a" + stima "b") / 2 = V Mercato

Pertanto, il valore di mercato dell' immobile sarà pari a: $A_1 + B_1 / 2$

= (euro 146.000,00 + euro 129.800,00)/2 = Valore euro 137.000,00 arr.
Euro 137.000,00

Questo valore costituisce finalmente il più probabile valore corrente di stima da assegnare

In definitiva si avrà che il Valore Finale del bene, considerando l'intero immobile, sarà dato dal Valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica , incrementato dal valore derivante dalla congrua decurtazione del valore d'uso (esempio locatizio) del bene.

Tuttavia ad oggi non vi è ordine di demolizione (vedi lettera Municipio VI) del bene ne per lo scrivente è possibile prevedere l'emanazione di un provvedimento in tal senso. Pertanto, si ritiene adeguato arrecare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento. Il sottoscritto ha stimato il valore di un bene simile e regolarmente edificato

ed applicherà le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

decurtazione in percentuale si valuta il 70%

e cioè:

euro 137.000,00 - 70 % = totale euro 41.000,00

VALORE FINALE INTERO IMMOBILE (LOTTO 1) (€) sarà uguale a :

$[V(\text{area sedime}) - \text{Costi di demolizione e conferimento in discarica} + V(\text{decurtazione})]$

Pertanto:

$V(\text{area di sedime}) - \text{demolizioni} + V_{\text{decurtato}} =$

$V = \text{euro } (15.240,00 - 6.879,00) + \text{€}41.000,00 = \text{euro } 49.000,00 \text{ arr.}$

Conclusioni

Rispetto a tale importo va dedotto, ai fini della formazione del valore finale, ai sensi del nuovo articolo 568 comma primo c.p.c. si applica una decurtazione del 15% sul prezzo FINALE di stima, quindi:

$V = \text{euro } 49.000,00 \times 15/100 = \text{euro } 7.350,00 \text{ arr.}$

$V = \text{euro } 49.000,00 - 7.350,00 = \text{euro } 41.000,00 \text{ arr.}$

FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1 CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Dati catastali e confini □ Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, in ditta correttamente intestata: al foglio 672, particella 1108 sub 501, z.c. 6, cat. A/3, classe 1, sup.catastale Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte*: 72 m²; rendita euro 606,84. Confina con Via Lunano, particella 1109, ex part. 39 salvo altri.

L'abitazione è composta da, ampio giardino di pertinenza, unico piano composto da un ampio soggiorno con camino, cucina a giorno, disimpegno, due camere da letto, un bagno. Il riscaldamento è autonomo con stufa a pellet.

-L'immobile non possiede alcuna concessione edilizia in sanatoria né tantomeno alcun certificato di abitabilità o di agibilità.

- Attestazione di Prestazione Energetica :Trattandosi di immobile abusivo non sarà redatto alcun APE

Conclusioni :

Premesso che l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti tra vivi ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa.

L'immobile pignorato vista la limitazione di irregolarità urbanistica non risolvibile ad oggi ha influenzato il metodo valutativo, infatti è stata elaborata ,come prassi , la stima del valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione di stima a *parziale* evasione del ricevuto incarico; rimanendo disponibile ad eventuali chiarimenti, si firma.

Con osservanza.

Roma, 21 dicembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

-
- 1 - atti di proprietà
- 2 - visure
- 3 - planimetrie
- 4 - Condono
- 5 - Rilievi fotografici interni ed esterni
- 6 - Documentazione Municipio VI
- 7 - Foto dal google earth 2003-2019
- 7 - Verbali