

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G. 761/2016 - G.E. Dr.ssa PIROCCHI

Custode: Dr. Fabrizio Ricciardi

promossa da: Unicredit Leasing S.p.A. - Creditore Procedente

contro: [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dr. Ing. Rodolfo Fugger con studio in Roma, Via Colferro, 5 in data 02/02/2017 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per 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 m², 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 ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 3) se l'immobile non risulta accatastato, 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;

8) 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;

9) 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 è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile);
- allegghi 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;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;
- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

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*

Gli immobili indicati nel pignoramento della Unicredit Leasing S.p.A. sono la piena proprietà di un'abitazione in villino, e terreni, che si trovano in:

- Comune: Roma
- Località: Torre Jacova
- Via di Torre Jacova 47

L'immobile è oggi censito presso il N.C.E.U. di Roma come segue:

- foglio: **1049**
- **particella: 651** piano terra e primo;
- categoria A/7 zona censuaria 6, classe 5, vani 8,5 (169 mq escluse aree scoperte 155 mq), rendita catastale € 1.492,56.

Si deve precisare che all'unità immobiliare così come sopra individuata, si aggiunge anche un locale autorimessa, posto sul retro dell'abitazione, che in origine era individuato con la particella 740 (oggi soppressa), e che è stato fuso con la particella 651 con denuncia del 27/05/97 (n. 45597/1997). All'unità immobiliare ad uso abitativo di cui sopra si aggiungono anche i terreni seguenti indicati nell'atto di pignoramento:

- terreno censito in catasto terreni al Foglio 1049 **particella 136**, canneto di 3° cl., di are 01.40 deduz. A5, r.d. € 0,84 r.a. € 0,29;
- terreno censito in catasto terreni al Foglio 1049 **particella 754** (ex particella 118), seminativo di 4° cl., di are 07.07, deduz. A5, r.d. € 5,31 r.a. € 2,37;
- terreno sito in catasto terreni al Foglio 1049 **particella 756** (ex particella 120), vigneto di 2° cl., di are 06.13, deduz. A5, rd € 18,24 ra € 6,33
- terreno sito in catasto terreni al Foglio 1049 **particella 758** (ex particella 738 ex 63), vigneto di 2° cl., di are 10.57, deduz. A5, r.d. € 31,45 r.a. € 10,92;
- terreno censito in catasto terreni al Foglio 1049 **particella 760** (ex particella 741 ex 117), seminativo di 3° cl., di are 01.79, deduz. A5, rd € 1,62, ra € 0,69;

L'abitazione ed i terreni sono stati ispezionati in occasione del sopralluogo del 18/05/2017, a seguito della comunicazione inviata al sottoscritto dal Custode della procedura. Il sopralluogo è stato svolto in presenza della sig.ra [REDACTED], ex coniuge del debitore esecutato (assegnataria dell'abitazione nella sentenza di separazione) e del Custode Giudiziario Dr. Fabrizio Ricciardi, come da verbale redatto dallo stesso Custode.

In occasione del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi, come da documenti allegati alla presente relazione.

L'abitazione è attualmente costituita (al piano terra, con altezza interna 2,70 m) da un ampio locale ingresso, un soggiorno, una cucina, una stanza ed un servizio igienico (quest'ultimo in corso di costruzione). Lungo il lato sud ed ovest sono presenti delle tettoie che circondano completamente le due facciate. Al primo piano (di altezza interna 2,60 m), che si collega con il sottostante piano terra attraverso una scala interna posta sul vertice sud-ovest dell'abitazione) sono presenti tre camere da letto, due servizi igienici e due terrazzi, di cui uno coperto da un'ampia tettoia in legno.

Nelle aree di pertinenza del villino è poi presente una costruzione ad uso autorimessa, (posta sul retro dell'abitazione rispetto a via di Torre Jacova), oltre ad un paio di tettoie (costruzioni precarie) addossate lungo il muro di confine su via di Torre Jacova

L'edificio appare essere stato oggetto di profondi interventi di ristrutturazione ed ampliamento, realizzati anche in tempi non remoti; risulta realizzato con struttura in muratura e solai in latero-cemento, con tamponature esterne in muratura di blocchetti e laterizi intonacati. Le facciate esterne sono rivestite al piano terra da listelli di cortina ed al primo piano da intonaco di colore chiaro. La copertura risulta realizzata con due falde inclinate rivestite di tegole.

Il corpo di fabbrica autorimessa è realizzato in muratura con copertura a lastrico solare, e pareti intonacate, con inserite delle specchiature in vetrocemento per dare luce naturale all'ambiente.

L'edificio presenta un'architettura tipica degli edifici di "edilizia spontanea" e si presenta in discrete condizioni di conservazione. La finitura degli ambienti che compongono l'abitazione ai due piani è la seguente:

- pavimenti in cotto industriale di varie misure e ceramica nei servizi igienici;
- pareti e soffitti tinteggiati;
- infissi esterni in legno con vetro camera e taglio termico e persiane alla romana in acciaio verniciato;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino di ingresso tipo blindato;
- Impianto elettrico di tipo sfilabile, di recente fattura, con interruttore differenziale salvavita;
- Riscaldamento autonomo con n. 2 caldaie a gas GPL (una per piano);
- Serbatoio di GPL posto nelle aree esterne di pertinenza dell'abitazione.

Il complesso immobiliare pignorato confina con le particelle 1090, 800, 132, salvo altri.

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.

Nell'atto di pignoramento, il bene oggetto della procedura viene identificato come segue:

- 1) *abitazione in villini sita in Via Torre Jacova n. 47, ai piani terra e P, censita in catasto fabbricati al Foglio 1049 particella 651, zc. 6, cat. A/7, cL 5, di vani 8,5, superficie catastale di mq. 169, rendita € 1.492,56.*

A questa descrizione si aggiunge l'elenco delle n. 5 particelle di terreno già elencate nel corso della risposta al quesito n. 1, che in realtà costituiscono il terreno di pertinenza dell'abitazione, così come rappresentato nella foto aerea inserita nell'allegato fotografico alla presente relazione.

La piena proprietà degli immobili in oggetto (costruzione ad uso abitativo e terreni) è pervenuta al debitore pignorato [REDACTED], in virtù' di atto di compravendita a rogito Notaio TAVASSI GIORGIO Repertorio 124758/26961 del 08/02/2010, trascritto il 10/02/2010 presso la Conservatoria di Roma - Registro Particolare 7580 Registro Generale 14489.

A sua volta, il solo immobile ad uso abitativo in oggetto era pervenuto al sig. [REDACTED], per vendita da parte del sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], con atto a rogito Notaio Maurizio D'Errico del 10/06/1997 rep. 7490 racc. 2481, al prezzo di lire 260.000.000. In tale atto si riferisce che viene trasferita una costruzione avente superficie complessiva di 149 mq su due livelli con annesso terreno di pertinenza, per un totale di 578 mq. Il tutto già denunciato per l'accatastamento all'U.T.E. di Roma con scheda prot.n. F00602/97 e successiva variazione con scheda protocollo H00086/97. Nello stesso atto si precisa che il terreno circostante l'immobile ha destinazione agricola, e che su detto terreno grava servitù per destinazione del buon padre di famiglia per destinazione perpetua ad uso agricolo ed il divieto di fabbricare edifici ad uso residenziale. Si precisa altresì che la domanda di concessione in sanatoria è stata presentata al Comune competente in data 30 settembre 1986 e protocollata al n. 38598.

A sua volta, l'immobile in oggetto (costruzione ad uso abitativo) era pervenuto ai sig. [REDACTED] [REDACTED] per mezzo di un verbale di conciliazione emesso dal Tribunale Civile di Roma, Sezione Specializzata Agraria in data 13 luglio 1996, n. 147/96, registrato a Roma - ufficio Atti Giudiziari il 7 ottobre 1996 al n. 26869 e trascritto a Roma I il 9 novembre 1996 al n. 39710 di formalità, a titolo di transazione, da parte del Comune di Monte Porzio Catone. In detto verbale, non essendo stato all'epoca ancora accatastato l'immobile, vengono menzionati gli originari dati del terreno foglio 1049 particelle 117/C, 651. 63/a.



I terreni circostanti l'abitazione erano invece pervenuti al venditore [REDACTED] (Foglio 1049 particelle 754 - 760 - 758 - 756 - 136, per vendita del Signor [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio D'Errico di Frascati in data 20 luglio 1998 repertorio 8688, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Roma 1 in data 28/07/1998 ai nn o 32528 reg. part. e 47883 reg. gen..

A sua volta i terreni erano pervenuti al Signor [REDACTED] (terreni al Foglio particelle 63 - 117 - 118 - 120 - 136, dal Comune di Monte Porzio Catone in forza del verbale di conciliazione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 18 novembre 1997.

Dalla relazione notarile del Notaio Dottor Carlo Pennazzi Catalani (Velletri) allegata al fascicolo d'ufficio risultano le seguenti trascrizioni ed ipoteche a carico del debitore pignorato:

- a. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Roma 1° in data 10 febbraio 2010 ai nn. 3199 reg. part. e 14490 reg. gen. di originarie € 567.000,00 a garanzia di mutuo di € 378.000,00 rimborsabile in anni 25 (venticinque), a rogito Notaio Giorgio TAVASSI di Roma in data 8 febbraio 2010 repertorio 124759/26962, iscritta a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. con sede in Milano, ed a carico di [REDACTED] detta ipoteca grava su immobile censito al Foglio particella 651;
- b. Ipoteca giudiziale iscritta presso delle Entrate Territorio di Roma 1 in data 16 giugno 2010 ai nn. 16867 reg. part. e 73265 reg. gen. di originarie € 180.000,00 per sorte ingiunta di € 4.083,48, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Tivoli in data 2 ottobre 2007 repertorio 3067, iscritta a favore di [REDACTED], ed a carico di [REDACTED]; Detta ipoteca grava su immobile censito al Foglio 1049 particella 651;
- c. Verbale di separazione consensuale omologato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Roma 1° in data 24 settembre 2014 ai nn. 71937 reg. part. e 102425 reg. gen., emesso dal Tribunale di Roma in data 10 giugno 2014 repertorio 15743, trascritta a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED], su immobile censito al Foglio 1049 particella 651;
- d. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Roma 1 in data 28 gennaio 2016 ai nn o 1169 reg. parto e 8157 reg. gen., di originarie € 13.000,00 per sorte ingiunta di € 9.039,22 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 1 aprile 2015



repertorio 8041, iscritta a favore di UNICREDIT LEASING S.p.A. con sede in Milano, ed a carico di [REDACTED]. Detta ipoteca grava su quanto in oggetto.

- e. Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 1 in data 4 maggio 2016 ai nn. 33722 reg. part. e 49345 reg. gen., emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Roma in data 13 aprile 2016 repertorio 21805, pignoramento immobiliare trascritto a favore di UNICREDIT LEASING S.p.A. con sede in Milano ed a carico del Signor [REDACTED]
[REDACTED] Detto pignoramento grava su quanto in oggetto.

3° QUESITO *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Dare atto dell'eventuale accatastamento ovvero delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, e dell'eventuale correzione o redazione della planimetria.*

L'immobile pignorato risulta accatastato e censito presso il N.C.E.U., in conformità al titolo abilitativo in sanatoria che è stato rilasciato dall'USCE di Roma, sebbene allo stato attuale l'immobile risulta realizzato in difformità da tale titolo edilizio.

4° QUESITO *Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e* **5° QUESITO** *Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.*

In via preliminare, si riferisce che il sottoscritto ha reperito presso il N.C.E.U. di Roma la planimetria catastale dell'abitazione, che si allega alla presente, redatta il 02/04/2010. Dal confronto tra l'ispezione dei locali e la planimetria catastale risultano notevoli differenze sulla configurazione e consistenza dei locali ad uso abitativo, soprattutto per quanto attiene al piano terra. Di seguito si riportano le principali differenze riscontrate:

- il porticato riportato sulla facciata ovest, verso via di Torre Jacova, risulta in realtà un ampio ambiente chiuso, ad uso ingresso dell'abitazione;
- i locali posti sul lato est del piano terra sono stati notevolmente ampliati, a discapito di una superficie anche questa destinata a porticato, con incremento delle superfici del locale cucina e del servizio igienico (quest'ultimo in corso di realizzazione) al piano terra;
- la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano, anziché essere collocata al centro della

costruzione, è stata posizionata al vertice sud-ovest della costruzione;

- ciò ha comportato una configurazione significativamente diversa degli ambienti interni del primo piano, fermo restando il numero degli ambienti.
- Al primo piano, non si rilevano differenze significative, fatta eccezione per la già citata differente disposizione degli ambienti interni e delle tramezzature, delle porte di accesso nelle stanze, e della scala di collegamento con il piano terra;
- le dimensioni del locale autorimessa non corrispondono a quelle reali;
- non vengono riportate sugli atti catastali le ampie tettoie poste lungo le facciate sud ed ovest della costruzione;
- non vengono riportate sugli atti catastali le tettoie poste lungo il muro di confine con via di Torre Jacova.

Nella planimetria allegata è riportata l'attuale configurazione dei due piani della costruzione con destinazione abitativa.

Dopo numerose e complesse ricerche, il sottoscritto è riuscito a reperire i seguenti riferimenti degli "atti autorizzativi" dell'immobile in oggetto:

- DIA 8° Municipio prot. 22921 del 17/04/2002
- Concessione in sanatoria del 12/10/2009 n. 341681 rilasciata a [REDACTED]

Di questi due documenti, che rappresentano gli unici titoli autorizzativi degli immobili in oggetto, è stato possibile reperire unicamente gli atti della concessione in sanatoria del 12/10/2009, in quanto per la DIA, a fronte di richiesta di accesso agli atti presentata al Municipio 8°, lo stesso Municipio ha risposto dichiarando la non reperibilità del documento, come da documento allegato.

Nella concessione in sanatoria (rilasciata a [REDACTED]) si richiede il titolo abilitativo in sanatoria per una superficie abitativa di 157,62 mq, di cui 131,82 ad uso residenziale, e 43,00 mq ad uso non residenziale (volume di circa 530 mc).

La Concessione in sanatoria scaturisce da una domanda presentata il 30/09/86 al prot. 38598 (poi integrata il 12/02/87 al prot. 87/29696/00) da [REDACTED] (allora proprietario), e da una consistente integrazione documentale depositata il 25/11/08 al prot. 94049 su incarico del nuovo proprietario [REDACTED]. Dalle planimetrie allegate alla concessione in sanatoria si evince che l'oggetto della sanatoria stessa è costituito dagli ampliamenti e nuove configurazioni della costruzione, così come rappresentata nelle planimetrie di accatastamento del 02/04/2010. In pratica, ottenuta la



concessione in sanatoria nell'ottobre del 2009, è stata presentata la variazione catastale in conformità al titolo abilitativo in sanatoria, non potendo fare altrimenti. Come meglio descritto in seguito, ciò avveniva poche settimane dopo la sottoscrizione dell'atto di compravendita, che trasferiva la proprietà dal sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED] attuale debitore nella procedura in esame).

All'interno della pratica di condono edilizio è anche presente la DIA 22921 del 17/04/2002, nella quale l'allora proprietario Sig. [REDACTED] comunicava la costruzione di un portico sul lato est dell'edificio, che pertanto fungeva anche da terrazzo per le stanze del primo piano. In detta DIA non era presente alcuna richiesta o comunicazione di ampliamento della costruzione (né tanto meno sarebbe potuta essere inserita in una DIA) per portare l'immobile nelle condizioni in cui si trova attualmente.

Si deve pertanto concludere che attualmente, sotto il profilo edilizio, sussistono tutte le non conformità riportate nel precedente elenco, in cui si illustra il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.

A tale proposito, si rappresenta che l'opera di demolizione e rimessa in pristino dell'unità immobiliare pignorata, secondo quanto previsto dal Permesso di Costruire, richiede le seguenti attività:

1) Eliminazione del locale ad uso ingresso, per riportare lo stesso in condizioni di tettoia:

- Rimozione dei serramenti esterni e della porta di ingresso;
- Demolizione delle tre murature perimetrali che racchiudono il volume ingresso;
- Trasporto dei materiali di risulta e smaltimento a discarica;
- Ricostruzione di tutte le finiture edilizie degli elementi strutturali e murari non oggetto di demolizione;
- Rimontaggio del portoncino di ingresso per l'accesso al soggiorno;
- La scala di collegamento tra piano terra e primo piano diventerebbe quindi una scala che per la prima parte di rampa rimarrebbe esterna.
- Costo dell'opera: € 15.000,00 a corpo

2) Riduzione dei volumi sul lato est della costruzione (cucina e servizio igienico):

- Rimozione dei serramenti esterni e della porta di ingresso posta sul retro della costruzione;
- Demolizione delle murature perimetrali ed interne che definiscono i volumi in ampliamento rispetto alla sanatoria edilizia (compreso gli impianti del bagno e della cucina);
- Trasporto dei materiali di risulta e smaltimento a discarica;
- Ricostruzione di tutte le finiture edilizie degli elementi strutturali e murari non oggetto di

demolizione;

- Ricostruzione degli impianti del servizio igienico e della cucina per il funzionamento degli stessi
- Rimontaggio dei serramenti esterni e della porta di accesso lungo le murature non oggetto di demolizione;
- intonacatura e successiva tinteggiatura di tutte le pareti dei locali.
- Costo dell'opera: € 30.000,00 a corpo

Oltre agli interventi di cui sopra si rende necessario regolarizzare, per mezzo di una DIA postuma ai sensi del D.P.R. 380/2001, tutte le opere che non comportano aumento di cubatura cma che risultano non conformi all'autorizzazione edilizia vigente, che consistono in:

spostamento della scala di collegamento tra piano terra e piano primo;

costruzione delle tettoie sul fronte sud ed ovest della costruzione;

costruzione delle tettoie sul muro di confine con via di Torre Jacova;

indicazioni delle dimensioni effettive del locale autorimessa (diverse da quanto indicato nella planimetria di condono);

diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (per via della scala) ed al primo piano.

Per la regolarizzazione di questi aspetti, si rende necessario il contributo di un professionista esperto in materia di edilizia ed urbanistica, con il supporto di un geometra per la regolarizzazione catastale dell'immobile, una volta ottenute le citate autorizzazioni.

Per dette attività si può stimare un costo complessivo di € 5.000,00.

Tutti i costi indicati devono intendersi al netto di IVA e Cassa Previdenza (ove applicabile).

Si può quindi stimare un costo complessivo per la regolarizzazione degli immobili in oggetto pari a **€ 61.200,00**.

6° QUESITO *Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento.*

L'unità immobiliare pignorata è identificata con la particella della costruzione e con le particelle dei n. 5 terreni adiacenti. Tuttavia è possibile ipotizzare anche una vendita frazionata in due lotti, il primo dei quali costituito dal solo immobile abitativo, comprensivo di corte di pertinenza, ed il secondo lotto costituito dai n. 5 terreni sopra elencati, ad uso agricolo.

7° QUESITO *Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica*

del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

L'immobile è attualmente abitato dalla sig.ra [REDACTED], ed anche assegnataria dell'abitazione, in forza della sentenza di separazione consensuale del 24/09/2014, unitamente ai figli della stessa.

8° QUESITO *Indichi il C.T.U. 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*

Sull'edificio in oggetto, e quindi anche sull'unità immobiliare in esame, non risultano gravanti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici. Risulta invece che l'immobile è stato assegnato alla ex coniuge [REDACTED] come sopra riferito, e che sui terreni facenti parte del pignoramento grava il vincolo di inedificabilità perpetua con destinazione agricola degli stessi.

9° QUESITO *Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato*

L'immobile è stato valutato nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova (abitazione per civile abitazione, con annessa autorimessa e corte, e terreni) nello stato di diritto rappresentato dalla sanatoria edilizia e della DIA, escludendo dalla stima le parti non autorizzate, così come descritte in precedenza.

In primo luogo, si deve procedere alla verifica delle superfici di abitazione da assoggettare a stima. Il valore della superficie commerciale convenzionale ragguagliata è stato verificato applicando le Istruzioni dell'OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio) per il calcolo delle superfici commerciali ragguagliate per unità abitative inserite in edifici residenziali.

Si ricorda che le superfici abitative vengono calcolate al 100% comprensive di murature perimetrali ed interne (fino ad una percentuale massima della superficie dell'abitazione, che in questo caso non viene superata); le superfici accessorie (porticato, corti scoperte, cantina) vengono conteggiate come da istruzioni OMI per il calcolo della superficie "omogeneizzata" ai fini commerciali. I porticati vengono considerati come terrazzi/balconi e quindi vengono conteggiati al 30% della loro superficie. Le corti esterne di pertinenza (solo per la parte di terreno annessa alla particella abitativa) vengono considerate al 10% fino alla concorrenza della superficie abitativa dell'abitazione, e per il 3% per la sua eccedenza.

Di seguito si riportano le superfici commerciali ragguagliate lorde calcolate secondo l'applicazione

del suddetto manuale, sia per quanto riguarda lo stato di fatto attuale, sia per quanto riguarda la situazione autorizzata dal condono edilizio e dalla DIA:

Stato di fatto attuale

– Superficie coperta lorda abitativa piano terra: 134 m ²	134,00 m ²
– Portici piano terra: 81,5 mq x 30% =	24,45 mq
– Tettoie lungo confine via Torre Jacova: 60,00 mq x 0,15 =	9,00 mq
– Corte a giardino e zona pavimentata (accesso autorimessa e parte giardino): 520 mq	28,61 mq
– Superficie coperta lorda abitativa piano primo (escluso sagoma scala): 89,00 m ²	89,00 m ²
– Terrazzi piano primo mq x 30% = 42 mq	12,60 mq
Totale superficie abitazione ragguagliata lorda:	297,33 mq
– Autorimessa:	34,00 mq

Situazione autorizzata dal condono edilizio e dalla DIA

– Superficie coperta lorda abitativa piano terra: 80 m ²	80,00 m ²
– Portici piano terra: 32,7 mq x 30% =	9,81 mq
– Corte a giardino e zona pavimentata (accesso autorimessa e parte giardino): 520 mq	25,77 mq
– Superficie coperta lorda abitativa piano primo (escluso sagoma scala): 89,00 m ²	89,00 m ²
– Terrazzi piano primo 42 mq x 30% =	12,60 mq
Totale superficie abitazione ragguagliata lorda:	217,18 mq
– Autorimessa:	34,00 mq

Non viene quindi considerata la superficie ragguagliata lorda dello stato attuale, ma solo quella riferita alla situazione autorizzata dal Condono edilizio e dalla DIA.

La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione. Il valore unitario a metro quadrato è stato ottenuto consultando i valori unitari pubblicati dal listino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (sito gestito dal Ministero delle Finanze per l'Osservatorio dei valori immobiliari di tutta l'Italia) del II semestre del 2016 (l'ultimo pubblicato) del Comune di Roma, per la zona E170 (Colle Mattia Fontana Candida); è stato fatto riferimento alla categoria "ville e villini" poiché l'abitazione nasce come una costruzione del tipo villino; lo stato conservativo può essere definito buono. La Tabella OMI riferisce un valore variabile tra un minimo di 1.550,00 €/m² ed un massimo di 2.200,00 €/m² (zona E170) e per i box un minimo di 1.100,00 €/m²

ed un massimo di 1.550,00 €/m². Vista la discreta qualità della costruzione e delle caratteristiche di finitura dell'abitazione, la localizzazione dell'edificio (comunque marcatamente periferico, non prossimo a reti di servizio, e di trasporti pubblici), ed il buono stato manutentivo, il sottoscritto ritiene di doversi attestare per l'abitazione al valore "medio-alto" tra quelli proposti dal listino, e quindi pari a €/m² 2.000,00 per l'abitazione.

Anche per quanto riguarda il box, il sottoscritto si attesta al valore "medio-alto" tra quelli proposti dal listino, e quindi pari a €/m² 1.450,00.

Per quanto riguarda i terreni oggetto di pignoramento, trattandosi di terreni agricoli, si procede alla stima sulla base del valore agricolo medio pubblicato dalla Regione Lazio nel 2016 per la Regione Agraria n. 12:

- canneto particella 136 per 140 mq x 2,50 €/mq
- seminativo particelle 760 e 754 per 179+707 mq = 886 mq x 4,8 €/mq
- vigneto particelle 756 e 758 per 613+1.057 mq = 1.670 mq x 6,25 €/mq

VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando i valori unitari di stima sopra riferiti si ricavano i seguenti valori di mercato della piena proprietà delle unità immobiliari soggette a pignoramento:

LOTTO N. 1

- villino con box e pertinenza al netto delle opere di ripristino per regolarizzazione edilizia
- villino con pertinenze: 217,18 mq x €/m² 2.000,00 = € 434.358,00
- box auto 34,00 mq x €/m² 1.450,00 = € 49.300,00
- A detrarre costo delle opere di ripristino e regolarizzazione: € 61.200,00

Valore di stima finale del lotto n. 1: **€ 422.458,00**

LOTTO N. 2

Terreni foglio particelle 136-760-754-756-758

- canneto particella 136 per 140 mq x 2,50 €/mq € 350,00
- seminativo particelle 760 e 754 per 179+707 mq = 886 mq x 4,8 €/mq € 4.252,80
- vigneto particelle 756 e 758 per 613+1.057 mq = 1.670 mq x 6,25 €/mq € 10.437,50

Valore di stima finale del lotto n. 2: **€ 15.040,30**

Roma, 23/07/2017

Il Consulente Tecnico (Dr. Ing. Rodolfo Fugger)

ALLEGATI:

- 1) n. 31 fotografie dell'immobile;
- 2) Visure catastali aggiornate;
- 3) planimetrie catastali;
- 4) elaborato planimetrico;
- 5) estratto di mappa;
- 6) documentazione Condonò edilizio;
- 7) tabelle OMI dei valori di mercato;
- 8) VAM Lazio Regione Agraria 12;
- 9) Planimetria situazione attuale dell'abitazione;
- 10) APE unità immobiliare.

