

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Quarta - Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO R.G.E. **1287/08**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.sa **Massimiliana BATTAGLIESE**

CTU: dr. arch. **Carlo SERAFINI**

PROMOSSO DA **SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.p.a.**

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

-----:-----

Il sottoscritto, **Dott. Arch. Carlo SERAFINI**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 4097, con studio in Roma, Largo dell'Amba Aradam 1, a seguito di nomina, ha prestato giuramento per la procedura in epigrafe n. 1287/08 il giorno 28 aprile 2010.

Nella stessa udienza veniva nominato custode del compendio esecutato l'**Avvocato Dott. Fabrizio MARINI**, con studio in Roma, Via Gaetano Donizetti, 20.

In data 28 settembre 2010, insieme al custode dell'immobile **Avv. Fabrizio Marini**, è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile esecutato.

Alla presenza del **Signor [REDACTED]**, conduttore dell'immobile, si è svolto il sopralluogo di rito.

Nel corso dell'accertamento ispettivo sono stati eseguiti i rilievi metrici e

fotografici dell'U.I., e nel contempo si sono individuati ed acquisiti quei parametri di riferimento che si ritengono necessari per un approfondita valutazione di stima.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

QUESITO N.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;*

♦ Descrizione dell' immobile pignorato:

L'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicata in un edificio sito in Via Natale Palli n.26, nella periferia Est di Roma, in prossimità della Via Casilina nel quartiere denominato "Tor Pignattara".

Si tratta di un vecchio quartiere operaio, un tempo estrema periferia, che ora, grazie alla espansione recente della città si è venuto a trovare in una posizione sufficientemente privilegiata grazie alla vicinanza con il centro di Roma.

Nonostante ciò resta comunque un quartiere popolare, degradato, carente di zone verdi e caratterizzato dalla forte presenza di immigrati non ancora integrati; difatti frequenti nella zona sono le abitazioni sovraffollate di cui si affittano posti letto ad una popolazione con forti problemi di precariato.

La unità immobiliare sita in Comune di Roma, Via Nicola Palli n.26, è la seguente::

1. Appartamento, posto al piano terzo distinto con il numero interno 9,

composto da ingresso, due camere, cucina, servizio igienico.

Il fabbricato, destinato ad uso di civile abitazione, è stato realizzato agli inizi degli anni 30 così come è testimoniato dalla iscrizione in numeri romani (MCMXXXI) che compare sul fregio posto in corrispondenza del portone di ingresso.

Esso si compone di tre piani più un piano terra a botteghe, ed è il tipico esempio dell'edilizia civile minore, ma decorosa, che si realizzava a Roma in quegli anni nelle fasce più periferiche e popolari della città, là dove il valore basso della rendita fondiaria permetteva la nascita di piccole realtà edilizie private.

L'edificio è caratterizzato da una tecnologia edilizia semplice dal forte carattere artigianale che si rispecchia nel taglio dei singoli appartamenti qualificati da ambienti dal carattere modesto che non si concilia più con gli standard abitativi attuali.

Il fabbricato, che cerca un riscatto qualitativo nei dettagli decorativi che caratterizzano le due facciate su strada, (vedi lo stemma che compare in corrispondenza del portone di ingresso, rivela il suo carattere minore nella trascuratezza delle facciate posteriori; esso non è dotato di ascensore.

L'appartamento, posto al piano terzo, affaccia su Via Palli con una sola finestra posta in quella che attualmente è la camera da letto e con tre finestre, rispettivamente poste nel soggiorno, cucina e bagno, che aprono su una corte privata attualmente occupata dalle strutture precarie di un attività di ristorazione.

Esso non possiede balconi, ed essendo posto all'ultimo piano, subito al di sotto del lastrico solare, mostra i segni di infiltrazioni di acque meteoriche sia nella cucina che nella camera da letto.

L'appartamento non ha subito nel tempo alcuna manutenzione, ne è stato oggetto di interventi di ristrutturazione volti ad adeguare all'oggi il suo livello qualitativo, ad

esclusione della sostituzione degli infissi in legno con altri in alluminio.

Principali caratteristiche costruttive del fabbricato:

- *Struttura portante:*
 - Muratura portante in tufo con ricorsi in muratura
- *Finitura esterna dell'edificio:*
 - Intonaco civile
(tranne che in una facciata laterale lasciata priva di intonaco);
- *Tramezzature interne:*
 - Mattoni forati finiti ad intonaco civile;
- *Infissi esterni ed interni:*
 - Porte in legno verniciate;
 - Serramenti esterni in alluminio;
- *Pavimenti:*
 - Soggiorno/cucina e zona notte: monocotture di diversi formati;
 - Bagno: ceramiche;
- *Finiture interne:*
 - Pareti: tinta lavabile;
 - Soffitti: tinteggiatura a tempera;
 - Cucina e bagno: rivestimenti in ceramica;
- *Impianti:*
 - L'edificio è allacciato alla fognatura comunale e alla rete di distribuzione idrica, elettrica e telefonica;
 - L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo anche per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia;

-----:-----

♦ Superfici in metri quadri:

Superfici dell'U.I. con riferimento ai singoli ambienti:

- Ingresso:	mq.	4,6
- Soggiorno/Pranzo	mq.	18,7
- Cucina	mq.	9,6
- Letto:	mq.	13,6
- Bagno:	mq.	3,3
Totale sup. netta appartamento:	mq.	49,8

Superficie commerciale dell'appartamento:

(comprensiva delle tramezzature, muri esterni, vani porta e finestre)

- Appartamento:	mq.	62,3
-----------------	-----	------

A questa superficie si farà riferimento nel calcolo del valore dell'immobile.

-----:-----

♦ Confini

L'appartamento confina con vano scala, distacco su corte esterna, appartamento fabbricato limitrofo, distacco su Via Nicola Palli, appartamento interno 8, salvo se altri.

-----:-----

♦ Dati catastali attuali

CATASTO FABBRICATI

- Intestato a: [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Proprietà per 1/1

- Indirizzo: Via Nicola Palli, 26, già 22/a
- Piano: 3
- Comune di: ROMA
- Foglio: 934
- Particella: 196
- Subalterno: 14
- Zona Censuaria: 4
- Categoria: A/4
- Classe: 2
- Consistenza: 3,5 vani
- Rendita: 433,82 Euro

♦ *Corrispondenza risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi*

Nel confrontare la documentazione disponibile e lo stato dei luoghi non si sono riscontrate discordanze significative: unica notazione errata è l'indicazione del numero civico del fabbricato nei documenti catastali.

Difatti nel documento catastale è riportato quale numero civico del fabbricato il numero 22/A anziché 26, discordanza probabilmente dovuta ad un aggiustamento successivo della numerazione stradale.

-----:-----

QUESITO N.2: *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a*

parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

Nell'atto di pignoramento il compendio immobiliare è così descritto:

“Appartamento in Roma, Via Natale Palli n.26 sito al piano terzo, distinto con il numero interno 9 (nove), composto da due camere, cucina, servizio igienico ed accessori, a confine con: proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, Via Amedeo Cencelli, Via Natale Palli, salvo altri.

Nel Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 934, particella 196, sub 14, Z.c.4, Cat.A/4, Cl.2, Vani 3,5, R.C. 433,82€”.

Questa descrizione risponde allo stato dei luoghi, con la sola notazione errata, di entità trascurabile, nella descrizione dei confini: l'appartamento non confina direttamente con Via Amedeo Cencelli, essendoci a separazione tra i due il vano scala e l'appartamento interno 8.

♦ Elenco delle trascrizioni a favore di [REDACTED] e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: 7 ottobre 2008

Nominativi: [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED]

1. a favore di:

[REDACTED], sopra generalizzato,

ed a carico di:

[REDACTED], sopra generalizzato,

**FORMALITA' 86946 del 6 novembre 2007 (196899 d'ordine)
trascrizione in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Labate**

Roberto di Sora redatto in data 5 ottobre 2007 rep.n. 314158/51121 con il quale [REDACTED] acquista la piena proprietà della porzione immobiliare oggetto della perizia;

2. a favore di:

[REDACTED] sopra generalizzato,

ed a carico di:

[REDACTED] sopra generalizzato,

FORMALITA' 27558 del 24 aprile 2007 (80977 d'ordine) trascrizione in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Corrado Arangio di Subiaco redatto in data 13 aprile 2007 rep.n. 2456/1142 con il quale [REDACTED] acquista la piena proprietà della porzione immobiliare oggetto della perizia;

3. a favore di:

[REDACTED], sopra generalizzato,

ed a carico di:

[REDACTED], sopra generalizzata,

FORMALITA' 42944 del 5 dicembre 1996 (77457 d'ordine) trascrizione di accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] deceduta in data 9 gennaio 1996: [REDACTED] dispone di bene facente parte dell'asse ereditario.

La denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 22 aprile 1996 n.26 vol. 16481 non risulta ancora trascritta;

4. a favore di:

[REDACTED], sopra generalizzata,

ed a carico di:

██████████, nata a ██████ il ██████

e

██████████, nata a ██████ il ██████

FORMALITA' 29070 del 19 giugno 1974 (35753 d'ordine) trascrizione in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Saverio Marasco di Roma redatto in data 6 giugno 1974 rep.n. 483653/10451 con il quale ██████████ acquista la piena proprietà del fabbricato da cielo a terra con accesso da Via Natale Palli 26 già 22/a in catasto urbano censito al foglio 934 particella 196 sub da 1 a 14 e particella 201.

◆ Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio a carico dei nominativi sopra indicati:

1. a carico di:

██████████ sopra generalizzato,

ed a favore della:

“Banca Popolare di Novara S.p.A.” sede Novara

Formalità 80412 del 7 ottobre 2008 (129020 d'ordine) trascrizione verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 8 settembre 2008 rep. 18174 gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare oggetto della relazione;

2. A carico di:

██████████, sopra generalizzato,

ed a favore della:

“Banca Popolare di Novara S.p.A.” sede Novara,

Formalità 19637 del 24 aprile 2007 (80978 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio Corrado Arangio di Subiaco redatto in data 13 aprile 2007 rep.n. 2457/1143 per garantire un finanziamento concessogli di Euro 120.000,00 (ipoteca Euro 240.000,00) - ammortamento in trenta anni al tasso annuo del 5,24% - gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare oggetto della relazione;

-----:-----

QUESITO N.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 correzione o redazione;*
L'Unità Immobiliare risulta regolarmente accatasta presso il N.C.E.U. così come specificato precedentemente.

-----:-----

QUESITO N.4: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalle visure degli strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti (P.R.G. 2008) effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Roma risulta che l'area in oggetto ricade all'interno del:

Sistema Insediativo

Città Consolidata

Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

Art. 46

Dalle Norme Tecniche sono definiti come:

...tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a

“palazzine” e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano Regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti.

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali....ai seguenti obiettivi specifici:

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l’incremento del verde esistente;
- b) miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell’occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

-----:-----

QUESITO N.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;*

A causa della data remota di costruzione del fabbricato non si dispone di alcuna documentazione tecnica risalente alle sue origini (Progetto originale, Progetto strutturale).

Comunque essendo stato l’edificio realizzato in epoca anteriore al 1967 non è necessario acquisire nessuna certificazione che ne attesti la regolarità urbanistica.

Non sono state eseguite opere per le quali richiedere Concessione Edilizia in Sanatoria.

-----:-----

QUESITO N.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;*

Non esiste la possibilità di separare in più lotti la vendita dei beni pignorati precedentemente descritti.

-----:-----

QUESITO N.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;*

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta essere affittato al Sig. [REDACTED] che si dichiara conduttore dell'immobile dal 1991/92.

-----:-----

QUESITO N.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;*

Non si è individuata l'esistenza di alcuno dei vincoli previsti dal quesito sul bene pignorato.

-----:-----

QUESITO N.9: *Determini il valore dell'immobile con*

indicazione del criterio di stima usato.

Per stabilire il valore dell'immobile si sono seguiti due criteri diversi di stima e se ne è poi calcolata la media al fine di ottenere il risultato più oggettivamente aderente al valore attuale del bene.

♦ **Stima n°1: Valore residuo della costruzione + valore area**

In questa stima il metodo applicato tende a calcolare il valore attuale complessivo dell'immobile (C) scindendolo nel valore residuo di una costruzione non nuova (A) e nel valore dell'area fabbricabile (B).

Si è fatto riferimento alle quotazioni medie indicative del costo di costruzione, corretto secondo coefficienti che tengono conto delle caratteristiche e dello stato dell'immobile, e del valore dell'area ricavate dai valori pubblicati dalle riviste specializzate ed aggiornate all'oggi secondo gli indici ISTAT.

• **(A) - VALORE RESIDUO DELLA COSTRUZIONE**

- Volume complessivo della U.I.:
- $\text{mq } 62,3 \times 3,6 = 224,3 \text{ mc.}$
- Costo medio di nuove costruzioni al 2010: €/mc 350,00
(Grandi città: Roma, edifici non intensivi di qualità media)
- Coeff. di riduzione per lo stato della costruzione: 0,60
(più di 40 anni, stato manutentivo mediocre)
- Sviluppo del calcolo del valore residuo:
 $\text{mc.} 224,3 \times 350,00 \times 0,60 = \text{€ } 47.103,00$

• **(B) - VALORE DELL'AREA**

- Volume ricostruibile: 224,3 mc.
(Si ipotizza la ricostruzione del 100% dell'esistente)
- Coeff. di incremento per tenere conto della quota proporzionale delle

parti comuni: 1,05

- Valore di mercato area per mc. ricostruibile: €/mc.440,00

(grandi città: Roma, zona periferica con problemi di degrado)

- Sviluppo del calcolo del valore dell'area:

$$\text{mc. } 224,3 \times 1,05 \times 440,00 = \text{€ } 103.626,60$$

- **(C) - VALORE COMPLESSIVO: VALORE RESIDUO COSTR. + AREA**

- Sviluppo del valore finale della stima (C=A+B):

$$47.103,00 + 103.626,60 = \text{€ } 150.729,60$$

- Valore complessivo residuo: € **150.700,00** in c.t

- ♦ **STIMA n°2: Valore di mercato dell'immobile**

In questa stima il metodo applicato tende a calcolare in modo analitico il valore di mercato dell'immobile, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente Relazione peritale.

Si è fatto riferimento alla quotazione indicativa del valore di mercato, ricavata calcolando il valore medio tra quelli pubblicati dalle riviste specializzate quali "Il consulente immobiliare", "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" e quelli scaturiti da un'indagine ristretta condotta tra gli edifici della zona aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame.

- **SUPERFICIE CONVENZIONALE:**

- Superficie coperta lorda convenzionale: mq. 62,3

(comprensiva delle tramezzature, muri esterni, vani porta e delle superfici virtuali delle pertinenze)

- **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:**

- Quotazione di mercato: €/mq. 5.000,00
(Edificio non intensivo in zona periferica a Roma)
- Valore immobile come nuovo: $62,3 \times 5.000,00 = € 311.500,00$
- Coefficiente età/qualità/stato d'uso: 0,60
(più di 40 anni, qualità mediocre, non ristrutturato)
- Fattore di correzione per un appartamento posto all'ultimo piano in un edificio privo di ascensore: 0,95
- Fattore di correzione per stato locativo: 0,95
(appartamento con contratto di affitto)
- Sviluppo del valore finale:
 $311.500,00 \times 0,60 \times 0,95 \times 0,95 = € 168.677,25$
- Valore di mercato: € 168.700,00 in c.t.

♦ **Media delle stime:**

Calcolo del Valore Medio:

- | | |
|-----------------|--------------|
| - Stima n°1 | € 150.700,00 |
| - Stima n° 2 | € 168.700,00 |
| - Valore Medio: | € 159.700,00 |

♦ **Valore finale della stima:**

Dalla media dei valori ottenuti con i due metodi utilizzati (Valore della costruzione + valore dell'area e Valore di mercato) si ricava il seguente valore dell'immobile:

- **VALORE DELL'IMMOBILE: € 159.700,00**

♦ **FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:**

- LOTTO UNICO;

- IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA NATALE PALLI N.26, PIANO TERZO, INTERNO 9, COSTITUITO DA INGRESSO, DUE CAMERE, CUCINA E SERVIZIO IGIENICO.
- CONFINI:
 - L'APPARTAMENTO CONFINA CON VANO SCALA, DISTACCO SU CORTE ESTERNA, APPARTAMENTO FABBRICATO LIMITROFO, DISTACCO SU VIA NICOLA PALLI, APPARTAMENTO INTERNO 8, SALVO SE ALTRI.
- N.C.E.U.:
 - FOGLIO 934, PARTICELLA 196, SUB 14
- PREZZO BASE: 159.700,00 € (*centocinquantanovesettecento*)

Roma li, 8 ottobre 2010

In fede

(Il CTU Dott. Arch. Carlo Serafini)

Allegati:

Allegato 1/5: Inquadramento territoriale

- 1.1. Foto aerea*
- 1.2. Pianta stradale*
- 1.3. Carta Tecnica Regionale*
- 1.4. Stralcio tavola P.R.G. del Comune di Roma*

Allegato 2/5: Documentazione catastale

- 2.1. Stralcio foglio di mappa n.934 – scala 1:2.000*
- 2.2. Planimetria catastale appartamento – particella 196, sub 14*
- 2.3. Visura per immobile storica – Foglio 934, particella 196, sub 14*
- 2.4. Visura per immobile attuale – Foglio 934, particella 196, sub 14*

Allegato 3/5: Documentazione fotografica

Allegato 4/5: Bozza di ordinanza di vendita

Allegato 5/5: Bozza del decreto di trasferimento