

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 1071/ 2014
G.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio

contro: ***
promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA

Il sottoscritto Arch. Luciano De Luca, con studio in Roma – via Paolo Emilio n.32, in data 26 marzo 2015 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. Successivamente al deposito della relazione in data 22 febbraio 2017, il Magistrato, su richiesta del delegato alla vendita, Notaio Avv. Edmondo Maria Capecelatro, ha disposto, in data 7 maggio 2018, l'integrazione della relazione peritale per l'accertamento del titolo abilitativo edilizio dell'immobile e la verifica dell'applicabilità o meno dell'art.40 della legge 47\1985, nonché il costo dell'eventuale sanatoria del piano seminterrato, ovvero per il ripristino della situazione originaria, rivalutando l'immobile all'esito, depositata dal sottoscritto in data 14 gennaio 2019, che ulteriormente si aggiorna con la presente relazione.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO

L'immobile, oggetto del pignoramento, é un appartamento che si trova in:

- Comune: Roma
- Località: Roma-Municipio IX ex XII
- Via: Quadrelle n. 42
- Piano: Terra / S.1
- Edificio B1 \ Interno: 3



L'immobile è situato in località "Selvotta", frazione del Comune di Roma al 19 km della via Laurentina; è compreso nel piano di zona O 81, ovvero una delle aree urbanistiche della periferia romana, individuate e perimetrate dagli anni settanta, che ebbero uno sviluppo urbanistico incontrollato e abusivo. Nella seconda metà degli stessi anni settanta, l'amministrazione locale, con l'obiettivo di riunificare la città, iniziò un piano di risanamento, costruendo strutture fognarie, strade, illuminazione, la rete di gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di relazione, situata al **piano terra**, è così composta rispetto alle attuali destinazioni d'uso interne:

Soggiorno: di circa mq. 23,50 con annesso angolo di cottura (legittimo, rispetto alla prescrizione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma), camera: di circa 13,30 mq., bagno: di circa mq. 5,40, disimpegno: di circa mq. 1,00, area pertinenziale a giardino: di circa mq. 180,00.

Così calcolati ai fini del computo di stima:

Superficie netta circa mq. 44,00	pari a 1	= mq. 44,00;
Superficie lorda circa mq. 50,00	pari a 1	= mq. 50,00;
Altezza netta: ml. 2,70		
Giardino: circa mq. 180	pari a 1/10	= mq. 18,00;

- Per un totale di superficie lorda commerciale pari a mq. **68,00 (appartamento)**

L'unità immobiliare situata al **piano seminterrato**, con destinazione d'uso a cantina, è così composta rispetto alle attuali destinazioni d'uso interne:

Soggiorno: di circa mq. 13,70, camera: di circa mq. 11,50, camera: di circa mq. 5,20 bagno: di circa mq. 6,70, disimpegni: di circa mq. 15,80, ripostiglio: di circa mq. 1,00.

Così calcolati ai fini del computo di stima:

Superficie netta circa mq. 54,00	pari a 1	= mq. 54,00;
Superficie lorda circa mq. 64,00	pari a 1	= mq. 64,00;
Altezza netta: ml. 2,70		

- Poiché questa seconda unità immobiliare, ha destinazione cantina, si applica, ai fini del computo di stima, un decremento della superficie lorda pari al 40%, comportando la variazione del parametro nel seguente:

Superficie lorda circa mq. 64,00	pari a 1	= mq. 25,60
----------------------------------	----------	-------------

- Per un totale di superficie commerciale pari a mq. **25,60 (cantina)**

Superficie commerciale totale dell'unità immobiliare pari a mq. 93,60



Ulteriori immobili compresi nella procedura:

Posto auto scoperto della medesima proprietà, situato presso l'area antistante l'ingresso del fabbricato ed identificato con il n. 20:

Superficie circa mq. 12,00 pari a 1 = mq. 12,00

Superficie commerciale del posto auto pari a mq. 12,00

- L'unità immobiliare residenziale appare in buono stato di conservazione, per quanto attiene alle murature, ai pavimenti, agli infissi, alle porte, ai pavimenti, agli esterni del fabbricato.

Il complesso di cui è parte la unità immobiliare de quo, risulta costituito da n. 65 unità immobiliari.

L'immobile è situato presso una zona di media qualità urbana, assai decentrata; la zona è dotata di servizi di trasporto pubblico e di limitati servizi.

L'unità immobiliare non è dotata di ascensore; il fabbricato non gode del servizio di portierato.

L'immobile confina con l'u.i. int. 4, il giardino di pertinenza, ed il vano scala.

E' censito al N.C.E.U. al foglio 1179, particella 746, sub 11, zona censuaria 6, categoria A2, classe 5, consistenza vani 4, rendita catastale € 557,77.

Il posto auto è censito al N.C.E.U. al foglio 1179, particella 746, sub 44, zona censuaria 6, categoria C6, classe 8, consistenza 12 mq., rendita catastale € 26,03.

Le due unità immobiliari risultano intestate a: ***

, proprietaria 1/1.

2° QUESITO

- I dati riportati nel pignoramento (trascrizione del 27/06/2014) corrispondono a quelli risultanti dell'appartamento sito in Roma-via Quadrelle, 42 int.3, piano Terra/S1, foglio 1179, particella 746, subalterno 11, vani 4, come altrettanto coerente risulta la ulteriore unità immobiliare con destinazione d'uso di posto auto scoperto: foglio 1179, particella 746, subalterno 44, mq. 12.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2014 - Registro Particolare 47316 Registro Generale 71043

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 32874 del 28/05/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI promosso da ***

a tutela di BNL S.p.A. c.f.:09339391006



3° QUESITO

La planimetria catastale dell'appartamento registrata con il n.RM0669230 del 29/09/2005, conforme al progetto originario depositato, e con i rilievi effettuati dal sottoscritto, evidenzia l'incompatibilità rispetto all'attuale stato dei luoghi per interventi edili interni presso il piano seminterrato destinato a cantina riguardanti la originaria 'cantina' al piano seminterrato; con l'avvenuta realizzazione di opere murarie ed impiantistiche (tre camere e un bagno completo oltre disimpegni) con la manifesta variazione della destinazione d'uso da cantina a residenza.

4° QUESITO

L'immobile di cui è perizia è individuato presso la zonizzazione del vigente P.R.G. di Roma Capitale nella componente del sistema insediativo: Città da Ristrutturare - immobili urbani da recuperare, dove sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

5° QUESITO (conformità urbanistica autorizzatoria e concessoria)

Riscontrandosi l'avvenuto cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, da 'cantina' a 'residenza', collegata, tramite scala interna, alla soprastante unità immobiliare residenziale, si ravvisa la necessità di segnalare che tale ambiente non presenta i requisiti per l'idoneità per tale destinazione, quali l'assenza del requisito della sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano del marciapiede o del cortile, come prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma all'art. 38 comma b), né tanto meno la superficie finestrata minima di abitabilità, pari o superiore ad 1/8 della superficie del vano.

Non risultando peraltro, dopo un accesso presso l'U.C.E. di Roma, alcuna istanza di concessione in sanatoria per l'immobile de quo, e, dopo l'esame del progetto originario (permesso di costruire n. 933 prot. 52665 del 09/09/2004 ed ultima variante prot. 72636 del 25/10/2006(ALLEGATI), ottenuto dal sottoscritto da parte dell'Archivio Progetti di Roma Capitale in data 10 gennaio 2019, è stato possibile confermare che la legittima destinazione d'uso del piano seminterrato é quella di 'Cantina'.

Tale difformità non si ritiene sanabile ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85, poiché la medesima norma prevede che le ragioni del credito siano di data anteriore all'entrata in vigore della stessa legge.



Tali ragioni non risultano altresì di data anteriore neppure riguardo alla legge dell'ultimo condono del 2003, stante che il rogito per l'acquisto dell'immobile de quo da parte di ***

è datato 15/03/2006 peraltro successivamente trasferito alla sola ***
con atto del 27/10/2011.

6° QUESITO

L'immobile, non potrebbe essere frazionato, applicandosi la norma del P.R.G., che prescrive il limite minimo di 45 mq. di superficie utile lorda.

7° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava occupata dalla esecutata, risultante anagraficamente ivi residente.

8° QUESITO

Non risulta alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

9° QUESITO

VALORE DELL'IMMOBILE

Si sono valutate le caratteristiche dell'immobile, la zona urbana, il suo stato, la attuale distribuzione degli ambienti interni, con i parametri determinati dalla Agenzia del Territorio riferiti alla zona di riferimento.

La stima del sottoscritto ha valutato, come da riferimenti specializzati nel settore e dall'esame dell'Osservatorio Immobiliare un valore ascrivibile all'immobile oggetto di stima **aggiornando i refusi valoriali riportati sulla integrazione peritale datata 14 gennaio 2019, pari ad €/mq. 1.650,00, comportandosi il seguente calcolo: mq.93,60 X € 1.650,00 = € 154.440,00, nonché un valore ascrivibile al posto auto scoperto, pari ad €/mq. 500,00 comportandosi il seguente calcolo: mq.12,00 X € 500,00 = € 6.000,00**

1. Appartamento sito in Roma Via Quadrelle n. 42 Piano: terra Edificio B1 \ Interno: 3-
catasto: F 1179 p 746 s 11 cat A2 R.:€ 557,77
Superficie lorda circa mq. 93,60 comprese incidenza delle aree scoperte.
Per un totale di superficie commerciale pari a mq. 93,60



Valutazione: € 154.440,00

2. Posto auto sito in Roma Via Quadrelle n. 42 Piano: terra Edificio B1 \ N. 20-catasto:
 F 1179 p 746 s 44 cat C6 R.:€ 26,03
 Superficie lorda circa mq. 12,00
 Per un totale di superficie commerciale pari a mq. 12,00
 Valutazione: € 6.000,00

Deriva pertanto, per gli immobili oggetto del pignoramento, la stima di valore totale pari ad € 160.440,00.

Si riferiscono le spese necessarie al ripristino del legittimo stato quo ante della cantina quale tale, consistenti nella predisposizione ed il deposito della procedura urbanistica presso Roma Capitale, per l'autorizzazione delle opere di demolizione delle parti murarie ed impiantistiche realizzate, tramite lo strumento della C.I.L.A., che si ritiene di preventivare in un costo pari a circa € 3.000,00, comprensive dell'onorario del tecnico progettista, nonché della direzione dei lavori, dei diritti comunali, e delle opere edili per un costo pari a circa € 7.000,00.

UNICO LOTTO

PREZZO BASE: € 160.440,00

Roma, 8 dicembre 2020

Arch. Luciano De Luca



ALLEGATI:

- 1) Titolo abilitativo edilizio reperito presso l'Archivio Progetti di Roma Capitale.**
- 2) Computo estimativo delle opere per il ripristino della situazione quo ante originaria.**
- 3) Computo estimativo dell'onorario per la procedura urbanistica.**

