

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G. 1011/2015 - G.E. Dr.ssa PIROCCHI

Custode: Dr.ssa Francesca Coppola

promossa da: Deutsche Bank - Creditore Procedente

contro: - Debitore Esecutato



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dr. Ing. Rodolfo Fugger con studio in Roma, Via Colferro, 5 in data 05/07/2016 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);
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- 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 sono la proprietà di un'abitazione, una cantina ed un posto auto che si trovano in:



- Comune: Roma
- Via Mondrian 1 (in zona Casilino / Fontana Candida)
- Piano 5° scala A interno 15 (abitazione) e piano interrato (cantina e posto auto);
- Estensione dell'abitazione: 66 m² coperti commerciali (al lordo delle murature interne e dei muri esterni fino allo spessore di 50 cm, e al 50% dei muri di confine), altezza interna 2,70 m;
- Cantina annessa n. 15: 7 m² altezza 3,20 m;
- Posto auto coperto: 11 m².

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

Abitazione:

- foglio: 1030
- particella: 591
- subalterno: 15
- categoria A/2 zona censuaria 6, classe 6, vani 3,5, rendita catastale € 569,39.

Cantina

- foglio: 1030
- particella: 591
- subalterno: 51
- categoria C/2 zona censuaria 6, classe 11, superficie 7 mq, rendita catastale € 38,32.

Posto auto coperto:

- foglio: 1030
- particella: 591
- subalterno: 88
- categoria C/6 zona censuaria 6, classe 11, superficie 12,00 m², rendita catastale € 38,06.

L'abitazione è stata ispezionata in occasione del sopralluogo del 24/09/2016, svolto in presenza del debitore esecutato, della Custode Giudiziaria Dr.ssa Francesca Coppola, come da verbale redatto dalla stessa Custode e già prodotto agli atti del fascicolo. In occasione dell'accesso era presente in casa anche la sig.ra (ex moglie del debitore), e la loro figlia, per la quale la parte ha esibito i certificati medici attestanti una grave forma di invalidità. L'abitazione è utilizzata stabilmente come residenza della sig.ra e della figlia. Il debitore e la sig.ra hanno riferito che l'appartamento fu acquistato il dal sig. in



regime di comunione dei beni, al tempo coniugato con , e che in data è intervenuta la sentenza di divorzio che ha assegnato la casa in oggetto alla sig.ra .

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

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione. Dal confronto tra l'ispezione dei locali e la planimetria catastale, non risultano differenze sulla forma e sulle dimensioni dell'intero appartamento e degli ambienti in esso contenuti; quindi, la sagoma dell'abitazione e le sue suddivisioni interne corrispondono a quanto riportato negli atti catastali.

Il sottoscritto ha reperito presso il N.C.E.U. di Roma la planimetria catastale dell'abitazione, che si allega alla presente, redatta il 23/11/82, che quindi può essere ricondotta al momento del primo accatastamento dell'intero immobile condominiale in cui si trova l'unità immobiliare pignorata; non risultano pertanto sostanziali modifiche della configurazione interna dell'appartamento, tra quanto riportato nella planimetria catastale, e quanto rilevato dal sottoscritto in occasione dell'accesso, come da planimetria allegata alla presente relazione.

L'abitazione è attualmente costituita da un ingresso, un soggiorno, n. 1 camera da letto, cucina, servizio igienico, oltre alla cantina al piano interrato, ed al posto auto coperto sempre al piano seminterrato.

L'edificio appare realizzato nella prima metà degli anni '80, con struttura in cemento armato, con tamponature esterne in laterizi intonacati. L'edificio presenta un'architettura tipica degli edifici realizzati con la formula dell'edilizia "economica" e le soluzioni costruttive sono del tipo e finalizzate alla velocità della costruzione. Nell'atto di compravendita si precisa che l'edificio è stato realizzato in attuazione del Piano di Zona n. 25 in località Fontana Candida, in attuazione della Legge 18/04/62 n. 167 (piani di edilizia economica e popolare). L'edificio è costituito da piano terra, e n. 5 piani in elevazione, oltre alla copertura a terrazza, ed è dotato di ascensore.

La finitura degli ambienti che compongono l'abitazione è la seguente:

- ceramica di forma 30x30 nel soggiorno, stanza da letto, nella cucina e nel bagno;
- pareti e soffitti tinteggiati;
- rivestimenti di bagno e cucina in ceramica;
- infissi esterni in alluminio verniciato colore bianco, con avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno tamburato;



- Impianto elettrico dell'epoca della costruzione, con interruttore differenziale salvavita;
- Riscaldamento autonomo con caldaia a gas sul balcone.

L'unità immobiliare pignorata ad uso abitativo confina con il vano scala condominiale, interno 13; distacco su area condominiale, 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) appartamento sito in Roma, via Mondrian n. 1, scala A, p. 5, int. 15, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1030, particella 591, subalterno 15, cat. A12, cl. 6, vani 3,5, r.c. € 569,39 (già identificato nella formalità precedente con scheda 14371, anno 1982);
- 2) cantina sita in Roma, via Mondrian n. 1, p. S1, distinta al NCEU di detto Comune al foglio 1030, particella 591, subalterno 51, cat. C12, cl. 11, mq 7 (già identificato nella formalità precedente con scheda 14407, anno 1982);
- 3) l'autorimessa distinta al NCEU di detto Comune al foglio 1030, particella 591, subalterno 88, cat. G (già identificato nella formalità precedente con scheda 14444, anno 1982).

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita, fatta eccezione per la ditta intestataria sotto il profilo catastale, dove risulta ancora il nominativo . con sede in . Il sottoscritto ha acquisito la visura storica catastale dell'immobile, che si allega alla presente, dalla quale si evince la continuità catastale rispetto ai dati catastali indicati nel pignoramento. Non risulta che l'abitazione abbia subito variazioni catastali.

La proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta al debitore pignorato con atto del 06/06/1984 giusto atto di compravendita del Notaio Dr. Oscar De Vincentis al n. rep. 3165 racc. 1745 (parte venditrice) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma "1" in data 19 giugno 1984 ai n.ri 51175/39622.

La aveva a sua volta acquistato il terreno su cui ha realizzato la costruzione dalla con atto del Notaio Franci

in Roma, del 27/07/71, trascritto il 29/0/71 reg. part. N. 47908.

Dalla relazione notarile del Notaio Stefano Ajello allegata al fascicolo d'ufficio risultano le seguenti trascrizioni ed ipoteche a carico del debitore pignorato:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 12 novembre 2014 ai n.ri 121314/16790 a favore della "Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, codice fiscale 01340740156 ed a carico del signor , nato a il , codice fiscale: , per l'importo di euro 150.000,00 (capitale euro 397.551,59), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 13 ottobre 2014 n.23021.
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 27 luglio 2015 ai n.ri 77213/56555, a favore della "Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, codice fiscale 01340740156, ed a carico del signor , nato a il , codice fiscale: .

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 regolarmente accatastato e censito presso il N.C.E.U.. Dall'ispezione effettuata, risulta che rispetto all'ultima planimetria depositata presso il N.C.E.U. non sono state apportate modifiche alla distribuzione interna degli ambienti, come descritto in precedenza ed illustrato nelle planimetrie allegate.

Si segnala unicamente che la ditta intestataria sotto il profilo catastale risulta ancora “ con sede in ”, e che tale intestazione andrebbe aggiornata con quella dell'attuale proprietario .

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.*

La costruzione dell'edificio condominiale in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita in base alla convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Notaio Achille De Martino del 12.03.1974 rep. n. 37262, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici il 20/03/74 al n. 3380 vol. 124 trascritto il 09/04/74 alla formalità 19534, e facente riferimento al Piano di Zona Casilino Fontana Candida n. 25 ex Lege 167/1962.

Da una verifica svolta direttamente dal sottoscritto C.T.U. presso gli archivi del Comune di



Roma, è stato riscontrato che la convenzione non presenta difformità sostanziali rispetto a quanto riscontrato sul posto. Non si rilevano quindi non conformità da un punto di vista edilizio ed urbanistico.

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.*

Le unità immobiliari pignorate sono identificate con n. 3 numeri di subalterni, in quanto costituite da abitazione, cantina e posto auto coperto. In virtù delle vigenti norme edilizie ed urbanistiche sulla pertinenzialità dei posti auto rispetto alle abitazioni, le unità immobiliari non appaiono utilmente vendibili in lotti separati, sebbene non si renderebbero necessari interventi di frazionamento. E' quindi parere del sottoscritto che i beni immobili pignorati possano essere venduti solo in un unico lotto.

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 assegnato alla sig.ra (ex moglie del debitore), ed è abitato dalla stessa sig.ra e dalla figlia, affetta da una grave forma di invalidità.

L'abitazione è utilizzata stabilmente come residenza della sig.ra e della figlia

. In data è intervenuta la sentenza di divorzio che ha assegnato la casa in oggetto alla sig.ra .

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 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° 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 superficie a balcone, cantina, e posto auto, il tutto in diritto di superficie) così come descritti in precedenza.

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 della superficie commerciale convenzionale ragguagliata è stato ottenuto 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; 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 I semestre del 2016 (l'ultimo pubblicato) del Comune di Roma, per la zona E127 (Casilino Due Torri – Villaverde – via Degas); è stato fatto riferimento alla categoria “abitazioni di tipo economico” poiché l'abitazione nasce come una costruzione in edilizia convenzionata; lo stato conservativo può essere definito normale. La Tabella OMI riferisce un valore variabile tra un minimo di 1.650,00 €/m² ed un massimo di 2.350,00 €/m² (zona E127); per il posto auto coperto la Tabella OMI riferisce un valore variabile tra un minimo di 900,00 €/m² ed un massimo di 1.250,00 €/m² (zona E127). Vista il modesto pregio architettonico della costruzione, la localizzazione dell'edificio (comunque prossimo a reti di servizio, e di trasporti pubblici), dovendo altresì considerare le non elevate caratteristiche di finitura dell'abitazione, e lo stato manutentivo (che comunque risale all'epoca della costruzione e quindi a circa 35 anni orsono), il sottoscritto ritiene di doversi attestare per l'abitazione al valore “medio” tra quelli proposti dal listino, e quindi pari a €/m² 2.000,00 per l'abitazione e €/m² 1.075,00 per il posto auto coperto; la cantina viene conteggiata al 25% della sua superficie in quanto si tratta di una pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e/o accessori (e quindi per una superficie ragguagliata di 1,75 m²), come da istruzioni sulla misura della consistenza delle unità immobiliari pubblicate dall'OMI.

La superficie commerciale ragguagliata è la seguente come da Istruzioni OMI sopra citate:

- Superficie coperta abitativa: 66,00 m² 66,00 m²
- superficie commerciale della cantina: 7,00 m² x 25% = 1,75 m²
- superficie commerciale totale abitazione: circa 67,75 m²
- superficie commerciale totale del posto auto: circa 11,00 m²

La stima viene svolta sulla base della superficie commerciale calcolata nella presente relazione.

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:

appartamento con balcone e cantina: $m^2 67,75 \times \text{€}/m^2 2.000,00 =$ € 135.500,00

posto auto: $m^2 11,00 \times \text{€}/m^2 1.075,00 =$ € 11.825,00

appartamento e posto auto = € 147.325,00

Totale arrotondato della stima della proprietà piena degli immobili pignorati:

€ 147.000,00

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'abitazione sita in Roma Via Mondrian 1, piano 5, compresa cantina, e posto auto coperto.

Confini:

L'unità immobiliare pignorata abitativo confina con il vano scala condominiale, interno 13; distacco su area condominiale, salvo altri.

Dati catastali:

- 1) appartamento sito in Roma, via Mondrian n. 1, scala A, p. 5, int. 15, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1030, particella 591, subalterno 15, cat. A12, cl. 6, vani 3,5, r.c. € 569,39 (già identificato nella formalità precedente con scheda 14371, anno 1982);
- 2) cantina sita in Roma, via Mondrian n. 1, p. S1, distinta al NCEU di detto Comune al foglio 1030, particella 591, subalterno 51, cat. C12, cl. 11, mq 7 (già identificato nella formalità precedente con scheda 14407, anno 1982);
- 3) l'autorimessa distinta al NCEU di detto Comune al foglio 1030, particella 591, subalterno 88, cat. G (già identificato nella formalità precedente con scheda 14444, anno 1982).

PREZZO BASE: € 147.000,00

Roma, 23/01/16

Il Consulente Tecnico (Dr. Ing. Rodolfo Fugger)

ALLEGATI:

- 1) n. 8 fotografie dell'immobile;
- 2) Visure catastali aggiornate;
- 3) planimetrie catastali;
- 4) tabelle OMI dei valori di mercato.