

Arch. Annalisa Ciarcelluti



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE N.602/2013 G.E. DOTT.ssa Federica D'AMBROSIO

DEBITORE : \*\*\*\*\*

Promossa da :

CREDITORE: \*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA UFFICIO

*Immobile sito in Roma via Emanuele Filiberto n. 22, int.4.*



Esecuzione R.G. n. 602/2013-Immobile in via Emanuele Filiberto n.22, piano secondo, int.4 - ROMA



La sottoscritta Arch. Annalisa Ciarcelluti, con studio in Via Ecateo di Mileto 45 A 00125 - Roma in data 20/05/2015 ha prestato giuramento in qualità di CTU (ALLEGATO 8) per rispondere ai seguenti quesiti:

## 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 eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di piani comuni, accennando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un immobile sito in Roma:

- ❖ Comune: Roma LOCALITA' ESQUILINO
- ❖ Via : Emanuele Filiberto, 22
- ❖ Piano: Scala unica, piano secondo, int.4
- ❖ L'appartamento è orientato secondo esposizione Est - Ovest
- ❖ SUPERFICIE TOTALE IN MQ. 121,80 (SUL) di cui 97,16 mq calpestabili.

L'appartamento è composto da un ingresso di mq 5,82, un doppio soggiorno di mq 35,42 con affaccio su via Emanuele Filiberto dotato di un piccolo balcone, una camera di 14,49 mq, un disimpegno che da accesso ad una seconda camera di 18,04 mq, alla cucina di mq 10,50, e al bagno di mq 3,52 preceduto da un disimpegno sovrappalco di mq 1,50. La cucina è dotata di una piccola dispensa (ex ripostiglio) mq 2,75.

La signora \*\*\*\*\* , ex moglie del Sig. \*\*\*\*\* , dichiara di aver comprato l'unità immobiliare nei primi anni Ottanta del Novecento (1981-1982) e di aver effettuato piccole modifiche alla planimetria dell'immobile regolarizzate da opportuna pratica edilizia e relativo accatastamento: in particolare demolizione di un tramezzo nella zona soggiorno per creare un vano unico dai due precedenti; creazione della dispensa all'interno della cucina.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale: all'interno del locale wc è stata rilevata la presenza di una finestra che non è riportata all'interno della planimetria catastale.

Il catasto non è probatorio per quanto riguarda la regolarità edilizia, perciò dovrà essere anzitutto consultato il progetto dell'immobile per verificare la presenza della finestra; qualora la finestra non fosse legittimata dal titolo abilitativo dovrà essere sanata, altrimenti dovrà essere regolarizzata la sola planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 02 febbraio 2016 l'unità immobiliare risulta essere in cattive condizioni di manutenzione.



- ❖ Tipologia dell'immobile è il palazzo del Novecento: edifici a 6/7 piani caratterizzati da esercizi commerciali al piano terreno, piano nobile evidenziato da un alto marcapiano e balconcino centrale, prospetto simmetrico e geometrico con finestre inquadrature e dotate di trabeazione. La struttura è a muratura portante con solai in travi di ferro e voltine di laterizi; la finitura esterna è intonaco tinteggiato di colore rosa chiaro, frutto di una recente manutenzione della facciata, e il piano terreno presenta lavorazione a bugne piate; i marcapiani e le cornici delle finestre sono in intonaco di tinta chiara. La palazzina ha un unico vano scala all'interno del quale, a seguito di recenti lavori (fine anni 90 del Novecento) è stato inserito un ascensore non dotato di certificato di conformità.

(La signora\*\*\*\*\* ci fa visionare alcune richieste di sopralluogo inviate da lei stessa al Comando dei Vigili del Fuoco con data 21/11/96 e 18/10/1996 per gli imminenti lavori di installazione dell'ascensore che lei riporta "non sono stati preceduti da verifica della staticità dell'immobile, e per lavori sull'impianto elettrico non eseguiti a norma di legge.

A seguito di sopralluogo presso l'ufficio Servizio Sicurezza Stabili Pericolanti del IX Dipartimento del Comune di Roma, si è reperito il Cessato Pericolo per l'immobile sito in via Emanuele Filiberto n. 22 avvenuto in seguito alla diffida dei VVFF. avvenuta probabilmente dalla signora \*\*\*\*\* Vedere Determinazione Dirigenziale n. 87716 del 27 dicembre 2005 con relativa nota. (VEDI ALLEGATO 10).

Le finiture interne dell'edificio quali portone, corrimano della scala, cassette delle lettere, sono in legno; i pavimenti in marmette e le scale in marmo. Il vano scala e gli ambienti condominiali necessitano anch'essi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- ❖ L'immobile è situato nel cuore del quartiere Esquilino, zona semicentrale vicino la Stazione Termini; via Emanuele Filiberto confina a nord Piazza Vittorio Emanuele II, importante piazza di snodo del quartiere, a sud con la grande arteria di Viale Manzoni, ad ovest troviamo via Merulana mentre ad est via di Porta Maggiore e via Giolitti.

L'immobile è ubicato in prossimità di Piazza Vittorio Emanuele II su via Emanuele Filiberto, strada caratterizzata da immobili dei primi del Novecento di sette piani fuori terra residenziali, con attività commerciali al piano terreno.

Attualmente il quartiere si caratterizza per la forte presenza di attività commerciali di gestione estera come cinesi e marocchini.

L'immobile, anch'esso di sette piano fuori terra, ha accesso diretto dalla strada. E' realizzato con strutture in murature portanti con solai in travetti di ferro e laterizi.

Primo Sopralluogo avvenuto il giorno 19 gennaio 2016 alla presenza del custode del bene Avv. Giuseppe Matteuzzi; non è stato possibile accedere all'interno



dell'unità immobiliare. Si sono scattate fotografie attestanti lo stato dei luoghi dell'immobile dall'esterno e del vano scala.

Secondo sopralluogo avvenuto il giorno 02 febbraio 2016 alla presenza del custode del bene Avv. Giuseppe Matteuzzi, e della collaboratrice dell'Arch. A.Ciarcelluti, Arch. Martina Esposito. **(ALLEGATO 1)**

- ❖ L'immobile risulta in cattive condizioni di manutenzione e dal punto di vista igienico-sanitario necessita di una pulizia profonda; inoltre si rendono necessarie opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione. In particolare sono necessarie opere per l'accertamento della staticità dell'immobile non di somma urgenza ma di manutenzione importante per la gestione del bene: si sono rilevate numerose fessurazioni all'interno dell'unità immobiliare anche in corrispondenza di murature portanti **(VEDI ALLEGATO FOTOGRAFICO)**.

A seguito del sopralluogo effettuato, come già in precedenza accennato, è stata rilevata una difformità con la planimetria catastale nello specifico è stata rilevata la presenza di una finestra nel bagno. Non è stato possibile accertare se la finestra presente nel bagno è conforme al progetto approvato, però dallo studio fatto presso l'Archivio Capitolino è emersa una licenza ed un' agibilità **(VEDI ALLEGATO 5)** il che ci fa dedurre che la planimetria è conforme al progetto approvato.

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore \*\*\*\*\* si riscontra la presenza della suddescritta finestra sulla planimetria, quindi si può dedurre che nel momento in cui i sig.ri \*\*\*\*\* e moglie hanno acquistato, la finestra era già presente per cui l'apertura della finestra risale molto probabilmente agli anni precedenti al 1939, anno di costituzione del Catasto, per cui la planimetria catastale prodotta è errata in questa specifica apertura della finestra del bagno, visto che è presente in tutti i piani dell'immobile (errore catastale) **(VEDI ALLEGATO 11)**.

- ❖ Dall'ATTO DI PROVENIENZA visionato in Conservatoria, ufficio visure Roma I, si evince che il seguente immobile è stato comprato dall'esecutato in data 24/12/1980 - reg. part. 64719 reg. gen. 85890.

Dalla documentazione reperita all'Archivio Capitolino è stato reperito la licenza ISOLATO XIX in via Vittorio Emanuele Filiberto, sei piani più attico e l'agibilità n. 20 del 19/03/1884 **(VEDI ALLEGATO 5)**.

Risulta accatastato :

1. al NCEU DI Roma al Fg.502 Part.169 Sub.9, zona censuaria 2, categoria A/2 classe 4 consistenza 6 vani rendita 2.076,16 euro; **(ALLEGATI 2-3)**



**2° QUESITO** (Accerti il CTU 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)

1. Certificato della Conservatoria dei registri immobiliari attestante la misura ipotecaria a tutto il 09-02-2016. **(ALLEGATO 4).**  
VISURA IPOTECARIA A TUTTO IL 09-02-2016

CONSERVATORIA CONSULTATA : ROMA1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: in Roma via Emanuele Filiberto n.22, appartamento piano 2° int. 4

A CARICO : \*\*\*\*\*

ESITO:

1. Attuale proprietari risultano essere\*\*\*\*\* per aver acquistato con atto Notaio Franco Bartolomucci coadiuvatore del Notaio Mario Dinacci di Roma(RM) in data 15/12/1980 rep. 8465 registrato a Roma in data 5 gen 1981 al n. 611 e trascritto a Roma il 24/12/1980 ai nn. 85890 reg.part. e 64719 reg.gen.

POSIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Ipoteca volontaria un data 29/01/1981 di Lire 20.000.000,00 a favore di Istituto Bancario San Paolo Torino Istituto Credito di Diritto Pubblico - Sezione Credito Fondario, con sede Torino e contr\*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* , atto Dott. Franco Bartolomucci, coadiuvatore temporaneo del Notaio Mario Dinacci di Roma (RM) in data 23/01/1981 ai nn. 19755/2521 e relativa ad un mutuo di originarie Lire 10.000.000,00

2. Ipoteca Legale in data 20/05/2004 reg. part. 12672 reg. gen. 52443 di € 170.054,00 a garanzia di un capitale di € 85.027,00 a favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma con sede di Roma repertorio 14430 del 10/05/2004 e contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

3. Ipoteca Legale in data 26/11/2005 reg. part. 49663 reg. gen. 161114 di € 37.816,00 a garanzia di un capitale di € 18.908,00 a favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma con sede di Roma repertorio 4110943 del 15/11/2005 e contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

4. Ipoteca Legale in data 07/05/2007 reg. part. 21399 reg. gen. 86903 di € 76.156,00 a garanzia di un capitale di € 38.078,00 a favore di GERIT S.P.A.- AGENTE RISC.PROV. ROMA con sede di Roma repertorio 4188009 del 19/04/2007 e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



Arch. Annalisa Ciarcelluti



5. Ipoteca Giudiziale in data 20/07/2011 reg. part. 16882 reg. gen. 82322 di € 7.500,00 a garanzia di un capitale di € 2.130,00 a favore di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
repertorio 6441 del 22/03/2010 e contro

6. Ipoteca Legale in data 22/04/2013 reg. part. 5381 reg. gen. 39700 di € 100.820,56 a garanzia di un capitale di € 50.410,28 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede di Roma repertorio 1264/9713 del 10/04/2013 e contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

7. Pignoramento trascritto in data 09/05/2013 54 reg. part. 34227 e reg. gen. 45405 a favore di \*\*\*\*\* e  
contro \*\*\*\*\* in virtù di atto di pignoramento Tribunale di Roma del 22/03/2013 rep. 17803/2013

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione reperita.

Lo stato dei luoghi è stato possibile rilevarlo durante il sopralluogo effettuato in data 02 febbraio 2016 (**ALLEGATO 1**), dove si è preso atto dello stato di non buona manutenzione dell'immobile e delle opere di accertamento della stabilità dello stesso che si rendono necessarie.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e apertura a battente in tutte le camere, pannelli oscuranti in legno interni, persiane in legno esterne; le porte interne sono in legno, i pavimenti in marmette originarie. Lo stato, attestato dalle foto presenti nella perizia è pessimo, in particolare quelle riferite alle porte finestre che cadono a pezzi.

Si scattano numerose fotografie attestanti lo stato dei luoghi. (vedi **ALLEGATI FOTOGRAFICI**).

**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 della eventuale correzione o redazione della planimetria

L'immobile risulta accatastato.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Roma al al NCEU DI Roma al Fg.502 Part.169 Sub.9, zona censuaria 2, categoria A/2 classe 4 consistenza 6 vani rendita 2.076,16 euro;

(Allegati visura e planimetria. **ALLEGATI 2-3**)



Esecuzione R.G. n. 602/2013-Immobilie in via Emanuele Filiberto n.22, piano secondo, int.4 - ROMA



**4° . QUESITO** (Indichi il C.T.U l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'ubicazione dell'immobile è individuabile nell'area di P.R.G. (del 12 febbraio 2008 approvato dal Consiglio Comunale BUR R.Lazio n.10) Sistemi e Regole - 1:10.000, FOGLIO 18, CAPO 5: Città STORICA; Sistemi e Regole 1:5.000, Foglio 18-IV, CITTA' STORICA - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4.

All'interno del Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'immobile è individuato nella tavola A all'interno del "Paesaggio dei Centri e nuclei storici" e nella tavola B all'interno del "Centri Storici".

**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 0 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)

Non è stato possibile reperire l'atto di provenienza.

Presso l'Archivio Capitolino è stata reperita la documentazione comprovante la regolarità edilizia dell'immobile:

- licenza ISOLATO XIX rilasciata a \*\*\*\*\* , in via Vittorio Emanuele Filiberto, sei piani più attico
- agibilità n. 20 del 19/03/1884

(VEDI ALLEGATO 5)

**6° QUESITO**

L'immobile può essere venduto in un singolo 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)

Al momento del sopralluogo con il curatore abbiamo preso atto che l'immobile era occupato dalla Signora \*\*\*\*\* , separata ex moglie del Sig. \*\*\*\*\*

La Signora dichiara di occupare occasionalmente l'immobile.

**8° QUESITO** (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indi visibilità)

L'immobile ricade in zona di "Centro Storico", quindi soggetta a vincoli particolari.



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

**A) IPOTESI PER APPARTAMENTO DI 121,80 MQ:**

1. L'immobile è stato valutato con il metodo **INDIRETTO** :  
CONSIDERANDO L'IPOTESI DI AFFITTO DELL'APPARTAMENTO:

SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ. 121,80    11,50 €/mqmese  
11,50 x 12 = 138 €/mqanno  
MQ 121,80 x 138 = 16.808,4 €

Considerando un'incidenza di spese fisse annue di 10% = 1.680,84 €

Da cui:

Reddito Netto annuale:

16.808,4 - 1.680,84 = 15.127,56 €/anno

Dai calcoli finanziari :  $i = c \times r$     dove  $i =$  interesse annuo  
 $c =$  capitale investito  
 $r =$  tasso     $r = i/c$

$r = R/V_m$  e  $V_m = R/r$     dove  $R =$  reddito netto medio annuo  
 $r =$  tasso investimento o capitalizzazione del reddito  
 $V_m =$  valore di mercato del capitale edilizio  
 $r = 4,0\%$      $R = 0,045$

$V_m = 16.808,4 : 0.04 = 420.210$

**VALORE TOTALE INDIRETTO abitazione = € 420.210,00**

2. L'immobile è stato valutato con il metodo **DIRETTO** :  
ovvero tenendo presente

121,80 mq (SUPERFICIE RESIDENZIALE) x 3.500 €/mq = € 426.300,00

Tenendo conto che ad oggi, rispetto al I semestre anno 2015 (AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI vedi ALLEGATO 9), c'è stata una diminuzione ulteriore del 2% avremo :

$V_m = 426.300,00 - 2\% = € 417.774,00$



Arch. Annalisa Ciarcelluti



VALORE DIRETTO abitazione = € 417.774,00

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'IMMOBILE:



$$\frac{\text{indiretto} + \text{diretto}}{2} = \frac{420.210,00 + 417.774,00}{2} = \underline{\underline{\text{€ 418.992,00}}}$$

**1 LOTTO** abitazione al piano secondo di mq.121,80

PREZZO BASE: **EURO 418.992,00**

(quattrocentodiciottomilanovecentonovantadue/euro)

**NB:** L'immobile necessita di una ristrutturazione interna e delle finiture esterne, quali finestre e persiane, totale.

Roma, 29/02/2016



Il CTU

Arch. Annalisa Ciarcelluti



Esecuzione R.G. n. 602/2013-Immobile in via Emanuele Filiberto n.22, piano secondo, int.4 - ROMA





Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Visura catastale.
3. Planimetria catastale.
4. Certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. Licenza isolato XIX e abitabilità.
6. Planimetria restituita dopo rilievo sull'immobile effettuato dopo il sopralluogo in data 2/2/2016.
7. Agenzia delle Entrate BANCA DATI STIMA IMMOBILE IN ZONA "Centrale/ESQUILINO".
8. Lettera di Nomina CTU / CUSTODE.
9. Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.
10. Determina Dirigenziale n. 87716 del 27 dicembre 2005 e relativa nota.
11. Documentazione fornita dall'Amministratore.



Arch. Annalisa Ciarcelluti



Esecuzione R.G. n. 602/2013-Immobile in via Emanuele Filiberto n.22, piano secondo, int.4 - ROMA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

