

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
Sezione Fallimentare

G.D. Dr. Fabio Di Lorenzo


Procedura n° 24/2013
S.D.F.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Stima degli immobili ubicati nel Comune di Roma alla Via Tiburtina n. 654/A
distinti al N.C.E.U. Foglio n. 605, P.lla n. 75, subalterno n. 132, Piano Quarto/Quinto,
Interno n. 125 (LOTTO N. 1); subalterno n. 169, Interno n. 16 Piano interrato (LOTTO
N. 2), subalterno n. 175, Interno n. 22, Piano interrato (LOTTO N. 3).*



Napoli li 04/10/2016

Il CTU
Dott. Ing. 

INDICE

1. PREMESSA	3
2. INCARICO.....	3
3. OPERAZIONI PERITALI.....	3
<i>Quesito n. 1</i>	4
<i>Quesito n. 2</i>	5
<i>Quesito n. 3</i>	6
<i>Quesito n. 4</i>	11
<i>Quesito n. 5</i>	12
<i>Quesito n. 6</i>	12
<i>Quesito n. 7</i>	15
<i>Quesito n. 8</i>	15
<i>Quesito n. 9</i>	16
<i>Quesito n. 10</i>	17
<i>Quesito n. 11</i>	18
<i>Quesito n. 12</i>	18
<i>Quesito n. 13</i>	19
<i>Quesito n. 14</i>	19
<i>Quesito n. 15</i>	20
<i>Quesito n. 16</i>	22
INDICE ALLEGATI.....	24

1. PREMESSA

Nell'udienza del 11 Giugno 2015, il Dr. Fabio Di Lorenzo G. D. della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, affidava al sottoscritto Ing.

████████████████████ l'incarico di C.T.U. nella procedura n° 24/2013.

Prestato il giuramento di rito veniva assegnato l'incarico di seguito riportato.

2. INCARICO

Stima del valore dei seguenti immobili:

- Appartamento sito in Roma, alla Via Tiburtina n. 654/A, al piano quarto/quinto, riportato in catasto al Foglio n. 605, del Comune di Roma, Particella n. 75, Sub. n. 132, Interno n. 125 (*Allegato n. 1*);
- Posto Auto sito in via Roma alla Via Tiburtina n. 654/A, al piano interrato, riportato in catasto al Foglio n. 605, del Comune di Roma, Particella n. 75, Sub. n. 169, interno 16, con ingresso carraio da Via dei Crispolti (*Allegato n. 1*);
- Posto Auto sito in via Roma alla Via Tiburtina n. 654/A, al piano interrato, riportato in catasto al Foglio n. 605, del Comune di Roma, Particella n. 75, Sub. n. 175, interno 22, con ingresso carraio da Via dei Crispolti (*Allegato n. 1*);

3. OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, ci si è recati presso gli uffici del Comune di Roma per acquisire la documentazione degli atti autorizzativi.

L'accesso all'immobile è stato fissato per il giorno 31/10/2015 alle ore 11:00, previo avviso, alle parti, ed in sede di primo accesso si è proceduto alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile (*Allegati n. 3 e 4*). ed a chiusura dell'accesso è stato redatto apposito verbale (*Allegato n. 2*).

Di seguito si riportano, in ordine, le risposte ai quesiti così come posti dal Giudice delegato.

Quesito n. 1

Si coordini con i notai già nominati per verificare la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli;

Dalla relazione ipocatastale a firma del consulente ipotecario [redacted] (Allegato n. 6) risulta:

Per il Sig. [redacted]

PROPRIETARIO per 500/1000

- A) ROMA, Via Tiburtina 654/A: appartamento al 4°-5°, interno 125. Nel N.C.E.U. Foglio 605, mappale 75, subalterno 132, cat. A/2, cl.4, vani 5,5, rendita catastale € 1.391,85.
- B) ROMA, Via Tiburtina 654/A: locale box al piano S1, interno 16. Nel N.C.E.U. Foglio 605, mappale 75, subalterno 169, cat. C/6, cl.10, mq. 15, rendita catastale € 170,43.
- C) ROMA, Via Tiburtina 654/A: locale box al piano S1, interno 22. Nel N.C.E.U. Foglio 605, mappale 75, subalterno 175, cat. C/6, cl.9, mq. 20, rendita catastale € 195,22
Sottoposti per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto a Roma 1^ il 06/04/2012 ai numeri 37649/27908 (fino alla concorrenza di € 3.000.000,00).

Sottoposti per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto a Roma 1^ il 18/04/2012 ai numeri 41168/30515 (fino alla concorrenza di € 3.000.000,00).

Sottoposti per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto a Roma 1^ il 31/01/2013 ai numeri 10888/8273 (fino alla concorrenza di € 600.000,00).

Sottoposto per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto a Roma 1^ il 18/02/2013 ai numeri 16752/12681. A favore della CURATELA DEL FALLIMENTO [redacted]
SEQUESTRO CONSERVATIVO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 1.251.698.509,00

Provenienza: atto Not. [redacted] di Roma del 30/11/1998, trascritto a Roma 1 il 10/12/1998 ai numeri 75837/49711

PRECISAZIONI (Conservatoria RRII di Roma 1)

Contro il sig. [redacted] (e altri), risulta trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Roma 1, in data 13/02/2014 ai numeri 16642/11135, l'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento (senza indicazione di immobili)

Il Sig. [redacted] deceduto il 09/05/2012.

Si precisa che, con atto ai rogiti del notaio [redacted] in data 17 maggio 2012, repertorio n. 53745, raccolta n. 13811, registrato all'agenzia delle entrate direzione provinciale I di Napoli ufficio territoriale di Napoli 1 il 24 maggio 2012 al n. 10810/1t, la predetta sig. [redacted] ha rinunciato puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto di legge all'eredità del predetto compianto coniuge

Per la Sig. [REDACTED]

PROPRIETARIA per 500/1000

- D) ROMA, Via Tiburtina 654/A: appartamento al 4°-5°, interno 125. Nel N.C.E.U. Foglio 605, mappale 75, subalterno 132, cat. A/2, cl.4, vani 5,5, rendita catastale € 1.391,85.
- E) ROMA, Via Tiburtina 654/A: locale box al piano S1, interno 16. Nel N.C.E.U. Foglio 605, mappale 75, subalterno 169, cat. C/6, cl.10, mq. 15, rendita catastale € 170,43.
- F) ROMA, Via Tiburtina 654/A: locale box al piano S1, interno 22. Nel N.C.E.U. Foglio 605, mappale 75, subalterno 175, cat. C/6, cl.9, mq. 20, rendita catastale € 195,22

Sottoposto per la quota di $\frac{1}{2}$, a sequestro conservativo trascritto a Roma 1[^] il 18/02/2013 ai numeri 16751/12680. A favore della CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED]

SEQUESTRO CONSERVATIVO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 1.251.698.509,00

Provenienza: atto Not. [REDACTED] di Roma del 30/11/1998, trascritto a Roma 1 il 10/12/1998 ai numeri 75837/49711

PRECISAZIONI (Conservatoria RRII di Roma 1)

Contro la signora [REDACTED] (+ altri), risulta trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Roma 1, in data 13/02/2014 ai numeri 16642/11135, l'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento (*senza indicazione di immobili*)

La signora [REDACTED] è moglie del sig. [REDACTED] deceduto il 09/05/2012.

Si precisa che, con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 17 maggio 2012, repertorio n. 53745, raccolta n. 13811, registrato all'agenzia delle entrate direzione provinciale I di Napoli ufficio territoriale di Napoli 1 il 24 maggio 2012 al n. 10810/1t, la predetta sig. [REDACTED] ha rinunciato puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto di legge all'eredità del predetto compianto coniuge

Sono state acquisite le visure e le schede catastali (*Allegato n. 8*) nonché le visure ipotecarie (*Allegato n. 7*).

Da controlli presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, e dalle risultanze della relazione notarile si è accertato che i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali corrispondono.

Quesito n. 2

Segnali entro trenta giorni al giudice se e da chi è occupato l'immobile ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso;

Gli immobili, alla data dell'accesso, risultano occupati senza titolo dalla Dott.ssa [REDACTED] (*Allegato n. 15*).

Quesito n. 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile per cui è causa indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali. le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano. le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.). la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti in loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. ____ -piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via ____ n. ____ (o alla località _____), scala __, piano __. int. ____; l'immobile è composto da (oppure è esteso per mq ____); confina con _____ a nord, confina con ____ a sud, confina con ____ ad ovest, confina con ____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita (in ditta _____, o ancora) al foglio ____ p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda), sub. __, cat. __, cl. __, rend. (oppure r.d. __, r.a. __): il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto depositata in atti il ____ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente. E' conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. ____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'ati. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____

(vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

Gli immobili sono pervenuti al Sig. _____, nato a Torre del Greco il 17/01/1924 e alla Sig.ra _____ nata a Torre del Greco il 27/06/1929, in virtù di atto a firma del Notaio _____ del 30/11/1988 Repertorio n. 36206, Raccolta n. 11868, trascritto a Roma il 10/12/1998 ai nn. 75837/49711 (*Allegato n. 5*).

Gli immobili oggetto di stima sono suddivisibili in lotti; nello specifico essi sono stati così suddivisi:

- **LOTTO N. 1**
Appartamento, Interno n. 125;
- **LOTTO N. 2**
Posto Auto, interno 16, con ingresso carraio da Via dei Crispolti;
- **LOTTO N. 3**
Posto Auto, interno 22, con ingresso carraio da Via dei Crispolti;

LOTTO N. 1

Costituito da un appartamento, distinto con l'interno n. 125, sito al quarto/quinto piano dell'immobile posto in Roma, alla Via Tiburtina n. 654/A, esso si sviluppa su due livelli in quanto mediante una scala interna ad una rampa, si ha accesso alla zona notte; l'altezza utile del piano quarto è pari a 3.00 m, mentre quella del quinto piano è variabile da un minimo di 1.80m ad un massimo di 2.65m.

L'appartamento è così costituito: la piano quarto è presente un ampio soggiorno-pranzo, da cui si accede ad un balcone esposto a sud-ovest, una cucina, un bagno e una camera da letto con accesso al balcone; al piano quinto, a cui si accede con una rampa di scale interna all'appartamento, vi è una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio, dalla camera da letto è possibile accedere ad una loggia scoperta, il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato di rilievo (*Allegato n. 3*) e nella documentazione fotografica

(Allegato n. 4).

L'accesso al fabbricato avviene dal portone (in ferro e vetro) al piano terra da un'ampia zona condominiale a cui si accede sia da Via Tiburtina n. 654/A, sia da Via dei Crispolti; una volta entrati nel portone previo androne si accede ad un lungo corridoio su cui si dipartono le scale che danno accesso ai vari piani (l'intero fabbricato è dotato di ascensori), arrivati al piano quarto attraverso un ulteriore corridoio si arriva alla porta d'ingresso dell'immobile in questione, distinto con l'interno n. 125.

L'appartamento confina a Nord-Est con il corridoio condominiale e vano ascensore, a Sud-Est con chiostrina e l'interno n. 124, a Sud-Ovest con distacco e a Nord-Ovest con l'interno n. 126. Esso è distinto al N. C.E.U. al Foglio n. 605 di Roma, con la Particella n. 75, subalterno n. 132.

Le pavimentazioni sono costituite da parquet, mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono del tipo maiolicati; gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono del tipo tamburate (Allegato n. 4).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico, di n. 2 condizionatori, L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio e da una caldaia posta sul balcone.

Di tali impianti non sono reperibili le certificazioni ai sensi del D. M. 37/08 (ex 47/90); i costi necessari per il loro adeguamento si stimano pari a 5 000.00 €.

La superficie netta interna risulta essere pari a **46.22mq+20.81mq** oltre balconi e logge, così determinata:

Piano Quarto (Allegato n. 3)

- Soggiorno-Pranzo 27.54 mq
- Cucina 3.80 mq
- Bagno 3.59 mq
- Letto 11.29 mq
- 46.22 mq

- Balcone 7.35 mq

Piano Quinto (Allegato n. 3)

- Letto 17.26 mq (Hmin=1.80m - Hmax=2.65m)

- Bagno 3.55 mq (Hmin=1.80m - Hmax=2.65m)
20.81 mq
- Loggia 12.29 mq

La superficie commerciale risulta essere pari a **90.00 mq** così determinata:

Superficie omogeneizzata (Istruzioni OMI)

Piano Quarto

Superficie commerciale (S.c.) 57.29 mq

Superficie omogeneizzata (S.o.)

- Balcone
8.20 mq*0.30 = 2.46 mq

Piano Quinto

Superficie commerciale (S.c.) 25.90 mq

Superficie omogeneizzata (S.o.)

- Loggia
14.45 mq*0.30 = 4.34 mq

Superficie commerciale complessiva (S.c.c.)

$$S.c.c. = (S.c.) + (S.o.) = 57.29 \text{ mq} + 25.90 \text{ mq} + 2.46 \text{ mq} + 4.34 \text{ mq} = 89.99 \text{ mq}$$

Il complesso dell'edificio di cui l'appartamento fa parte è prevalentemente costituito da una struttura in cemento armato.

L'appartamento è esposto a sud-ovest.

L'immobile è dotato di regolamento condominiale (*Allegato n. 13*); dalla Tabella A (Proprietà) risultano per l'appartamento 5.15 millesimi;

Tabella B (Scala) risultano per l'appartamento 8.94 millesimi;

Tabella C risultano per l'appartamento 11.57 millesimi;

Tabella D (Ascensori) risultano per l'appartamento 13.46 millesimi.

Sono presenti, in dotazione all'appartamento ampie aree condominiali esterne ed interne (androne, locali lavatoio-essiccatoio).

Alla data dell'accesso l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione

e di manutenzione.

L'immobile è localizzato nella zona T2 (Città Consolidata) del Piano Regolatore di Roma.

Le quote di proprietà di tale immobile risultano pari a:

500/1000 del Sig. re [REDACTED],

500/1000 del Sig. ra [REDACTED]

LOTTO N. 2

Il posto auto coperto (dim. 3.00 m x 5.00 m = 15.00 mq), distinto con l'interno n. 16 (sub. n. 169), è situato al piano interrato del fabbricato, esso è accessibile dalla Via Crispolti attraverso una rampa carrabile preceduta da un cancello automatizzato, esso confina con spazio di manovra, posti auto nn. 15 e 17, autorimessa privata. L'immobile è dotato di regolamento condominiale (*Allegato n. 13*); dalla Tabella A risultano 0.39 millesimi, dalla Tabella G risultano 17.30 millesimi.

Le quote di proprietà di tale immobile risultano pari a:

500/1000 del Sig. [REDACTED],

500/1000 del Sig. ra [REDACTED]

LOTTO N. 3

Il posto auto coperto (dim. 3.00 m x 6.60 m = 19.80 mq), distinto con l'interno n. 22 (sub. n. 175), è situato al piano interrato del fabbricato, esso è accessibile dalla Via Crispolti attraverso una rampa carrabile preceduta da un cancello automatizzato, esso confina con spazio di manovra, posti auto nn. 21 e 23, terrapieno di Via Crispolti. L'immobile è dotato di regolamento condominiale (*Allegato n. 13*); dalla Tabella A risultano 0.51 millesimi, dalla Tabella G risultano 22.89 millesimi.

Le quote di proprietà di tale immobile risultano pari a:

500/1000 del Sig. [REDACTED],

500/1000 del Sig. ra [REDACTED]

Quesito n. 4

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

LOTTO N. 1

L'appartamento ,distinto con l'interno n. 125, oggetto della presente stima è individuato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

U.T.E. di Roma; Catasto fabbricati; Foglio n° 605 del Comune di Roma

Particella n° 75, **Sub. n. 132**; Zona Cens. 5, cat. A/2; classe 4, Consistenza Vani 5.5, Rendita € 1 391.85; Via Tiburtina n. 654/A, Piano 4 - 5, **Interno n. 125** (*Allegato n. 8*).

E' stata acquisita la scheda catastale (*Allegato n. 8*) dell'immobile ed essa risulta conforme allo stato di fatto a meno di piccole variazioni non sostanziali che non modificano la rendita catastale.

LOTTO N. 2

Il posto auto coperto, distinto con l'interno n. 16, oggetto della presente stima, è individuato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

U.T.E. di Roma; Catasto fabbricati; Foglio n° 605 del Comune di Roma

Particella n° 75, **Sub. n. 169**; Zona Cens. 5, cat. C/6; classe 10, Consistenza 15.00 mq, Rendita € 170.43; Via Tiburtina, S1, **Interno n. 16** (*Allegato n. 8*).

E' stata acquisita la scheda catastale (*Allegato n. 8*) dell'immobile ed essa risulta conforme allo stato di fatto a meno di piccole variazioni non sostanziali che non modificano la rendita catastale.

LOTTO N. 3

Il posto auto coperto, distinto con l'interno n. 22 oggetto della presente stima, è individuato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

U.T.E. di Roma; Catasto fabbricati; Foglio n° 605 del Comune di Roma

Particella n° 75, **Sub. n. 175**; Zona Cens. 5, cat. C/6; classe 9, Consistenza 20.00

mq, Rendita € 195.22; Via Tiburtina, S1, **Interno n. 22** (Allegato n. 8).

E' stata acquisita la scheda catastale (Allegato n. 8) dell'immobile ed essa risulta conforme allo stato di fatto a meno di piccole variazioni non sostanziali che non modificano la rendita catastale.

Quesito n. 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito n. 6

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità: nel caso in cui i manufatti in questione parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate. l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionai i siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione c/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento. l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

La descrizione dei cespiti, contenuta del titolo di provenienza corrisponde a quella desumibile dalla planimetria catastale; lo stato dei luoghi, corrisponde alla planimetria catastale a meno di piccole variazioni non sostanziali ch non modificano la rendita catastale.

Di seguito si riportano le foto satellitari al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di stima.



Vista Aerea della Via Tiburtina (RO) con l'individuazione dell'immobile sito al Civico n. 654/A

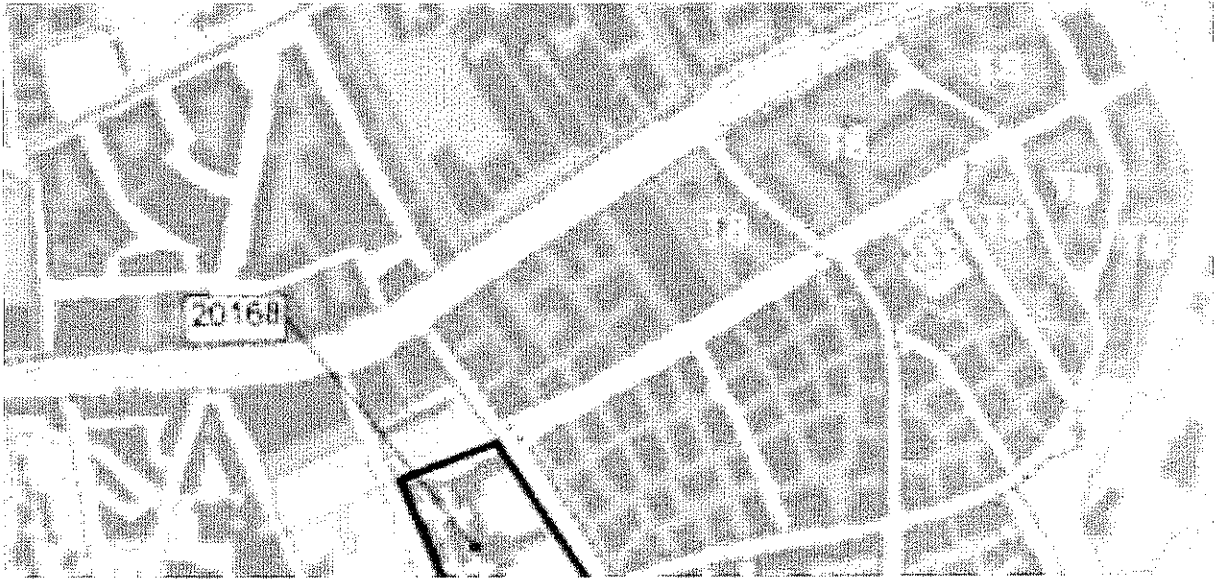


Immobile sito alla Via Tiburtina n. 654/A



Immobile sito alla Via Tiburtina n. 654/A

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si è effettuata la sovrapposizione tra la foto satellitare e la planimetria catastale di seguito riportata.



Stralcio del Piano Regolatore di Roma

Quesito n. 9

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985. n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D. Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione. salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se non adeguata

L'intero immobile è stato realizzato tra la fine degli anno 60 e l'inizio anni 70 in virtù di Licenza Edilizia n. 2892 del 11/12/1968, variante n. 31 del 14/01/1971 e la variante in corso d'opera Licenza Edilizia n. 1592 del 09/09/1972 (Allegato n. 9).

Gli immobili oggetto di stima non sono dotati di certificato di agibilità.

LOTTO N. 1

L'appartamento è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso per la parte del quinto piano a seguito di rilascio di Concessione in Sanatoria n. 24512, ai sensi della Legge 47/85 rilasciata in data 15/03/1997 (*Allegato n. 10*).

L'appartamento è conforme alla Concessione in Sanatoria n. 24512 a meno di una diversa conformazione della falda di copertura del piano quinto; difatti nei grafici del condono è riportata un'unica falda la cui altezza massima interna è pari a 2.65 m, e quella minima interna è pari a 1.80 m, di contro dal rilievo risulta una parte piana la cui altezza interna è pari a 2.65 m ed una parte inclinata la cui altezza interna minima è pari a 1.80 m, in corrispondenza del vano di accesso alla loggia l'altezza risulta essere pari a 2.15 m.

Tale difformità potrà essere sanata secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985. n. 47.

L'appartamento non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica pertanto si è proceduto ad elaborarla e si allega alla presente stima (*Allegato n. 14*). Da tale attestazione l'appartamento risulta essere di Classe G.

LOTTO N. 2 e 3

I posti auto coperti sono conformi alla Licenza Edilizia n. 1592 del 09/09/1972 (*Allegato n. 9*).

Essi non sono dotati di dichiarazione di agibilità.

Tali immobili rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (Appendice A delle Linee Guida Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015).

Quesito n. 10

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili sono divisibili in lotti senza la necessità di frazionamenti; i lotti sono stati così determinati:

- **LOTTO N. 1**

Appartamento sito in Roma, alla Via Tiburtina n. 654/A, al piano quarto/quinto, riportato in catasto al Foglio n. 605, del Comune di Roma, Particella n. 75, Sub. n. 132, Interno n. 125;

- **LOTTO N. 2**

Posto Auto sito in via Roma alla Via Tiburtina n. 654/A, al piano interrato, riportato in catasto al Foglio n. 605, del Comune di Roma, Particella n. 75, Sub. n. 169, interno 16, con ingresso carraio da Via dei Crispolti;

- **LOTTO N. 3**

Posto Auto sito in via Roma alla Via Tiburtina n. 654/A, al piano interrato, riportato in catasto al Foglio n. 605, del Comune di Roma, Particella n. 75, Sub. n. 175, interno 22, con ingresso carraio da Via dei Crispolti;

Quesito n. 11

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. .. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili, oggetto di stima, di proprietà di [REDACTED] sono stati sottoposti a sequestro conservativo pro quota.

Quesito n. 12

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio

1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

L'appartamento, ed i posti auto, alla data dell'accesso, risultano occupati, senza titolo, dalla Dott. ssa [REDACTED], nata a Torre del Greco il 30/04/1952 (Allegato n. 15).

Quesito n. 13

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:

Gli immobili, alla data dell'accesso, non risultano occupati dal coniuge ma sono occupati, senza titolo dalla Dott. [REDACTED] (Allegato n. 15).

Quesito n. 14

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente. ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione. ecc.), di diritti demaniali (di superficie o e servitù pubbliche) o usi civici. censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente.

Non risultano usi civici, censi o livelli così come risulta da documentazione acquisita dall'Ufficio Pianificazione del Comune di Roma (Allegato n. 11).

L'immobile è sottoposto a sequestro conservativo.

Da documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio (Allegato n. 12), alla data del 09/03/2016 risulta:

LOTTO N. 1

- ammontare di spese condominiali non pagate pari a € 3 808.31;

- l'importo della rata bimestrale delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'anno 2016 è pari a € 168.00.

LOTTO N. 2

- ammontare di spese condominiali non pagate pari a € 288.64;
- l'importo della rata bimestrale delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'anno 2016 è pari a € 18.00.

LOTTO N. 3

- ammontare di spese condominiali non pagate pari a € 377.25;
- l'importo della rata bimestrale delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'anno 2016 è pari a € 24.00.

Quesito n. 15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali. convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile in condizioni ordinarie è quello del più probabile valore di mercato, ottenuto con una stima sintetica in base a parametro tecnico.

Il parametro tecnico assunto è il metro quadrato di superficie commerciale; il prezzo unitario è quello del mercato corrente nella zona di Roma relativo ad

immobili aventi caratteristiche, per tipologia, per esposizione, per dotazione di impianti e pertinenze, simili a quelle dell'immobile da valutare in condizioni ordinarie.

Il prezzo a metro quadrato è stato determinato a seguito di indagini di mercato, svolte in sito, con attenzione ad operazioni di compravendita operate sul territorio negli ultimi anni, il tutto interpellando notai, mediatori e società immobiliari.

LOTTO N. 1

Per l'appartamento in questione si può stimare un prezzo unitario in condizioni ordinarie pari a:

$$2\,900.00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore che l'immobile potrebbe avere nell'ambito di un libero mercato, in condizioni ordinarie, risulta così determinato:

$$V_{m^*} = S.c.c. \times 2\,900.00 \text{ €/mq} = 90.00 \times 2\,900.00 = \text{€ } 261\,000.00$$

Considerando che necessita:

- l'adeguamento degli impianti in dotazione all'appartamento stimati in € 5 000,00;
- la legittimazione urbanistica per le difformità rilevate alla copertura del piano quinto stimate in € 2 000,00.

In definitiva il valore dell'appartamento è pari a:

$$V_{m(\text{appartamento})} = \text{€ } 261\,000.00 - \text{€ } 7\,000.00 = \text{€ } 254\,000.00$$

$$V_{m(\text{appartamento})} = \text{€ } 254\,000.00$$

LOTTO N. 2

Per il posto auto coperto distinto con l'interno n. 16 si può stimare un prezzo unitario in condizioni ordinarie pari a:

$$1\,500.00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore che l'immobile potrebbe avere nell'ambito di un libero mercato, in condizioni ordinarie, risulta così determinato:

$$V_m = S.c.c. \times 1\,500.00 \text{ €/mq} = 15.00 \times 1\,500.00 = \text{€ } 22\,500.00$$

$$V_m \text{ (posto auto int. 16)} = \text{€ } 22\,500.00$$

LOTTO N. 3

Per il posto auto coperto distinto con l'interno n. 22 si può stimare un prezzo unitario in condizioni ordinarie pari a:

$$1\,500.00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore che l'immobile potrebbe avere nell'ambito di un libero mercato, in condizioni ordinarie, risulta così determinato:

$$V_m^* = S.c.c. \times 1\,500.00 \text{ €/mq} = 20.00 \times 1\,500.00 = \text{€ } 30\,000.00$$

$$V_m \text{ (posto auto int. 22)} = \text{€ } 30\,000.00$$

In definitiva i valori dei singoli lotti risultano:

LOTTO N. 1	V_m (appartamento)	€ 254 000.00
LOTTO N. 2	V_m (posto auto int. 16)	€ 22 500.00
LOTTO N. 3	V_m (posto auto int. 22)	€ 30 000.00

Quesito n. 16

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. c, in siffatta ipotesi. tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Gli immobili, alla data dell'accesso, risultano occupati senza titolo dalla Dott. ssa [redacted] (Allegato n. 15).

Gli allegati tutti formano parte integrante della presente relazione di consulenza.

Ritenendo di aver esaurientemente espletato l'incarico conferitomi

nell'interesse della giustizia, ringrazio la S. V. I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli li 04/10/2016

Il C. T. U

Dott. Ing. [REDACTED]

INDICE ALLEGATI

- 1 Incarico;
- 2 Verbale di sopralluogo;
- 3 Rilievo metrico;
- 4 Documentazione fotografica;
- 5 Titolo di Proprietà;
- 6 Relazione Ipocatastale;
- 7 Ispezioni Ipotecarie;
- 8 Documentazioni Catastali;
- 9 Licenza Edilizia n. 1592/73 + Grafici;
- 10 Documentazione Condono Edilizio;
- 11 Documentazione Ufficio Comunale relativa agli Usi Civici;
- 12 Comunicazione Amministratore Condominiale;
- 13 Regolamento Condominiale;
- 14 Certificazione Energetica;
- 15 Verbale suppletivo del Curatore del fallimento.