

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE DISTACCATA DI OSTIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 78/2009**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA**

**1. PREMESSA**

Il 10 maggio 2010, il Giudice Esecutore del Tribunale di Roma, Sezione Distaccata di Ostia, Cons. Dott. [REDACTED] mi conferiva l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per la procedura esecutiva immobiliare R.G. N. 78/2009, promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per l'immobile sito in Roma, località Ostia Lido, Via Mar Rosso 61, interno 10 (garage), piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al foglio 1097, particella 106, subalterno 10, cat. C/6, di 9 mq.

Al momento del conferimento dell'incarico il Giudice Cons. Dott. [REDACTED] mi formulava il seguente quesito:

*"Provvederà il tecnico ad effettuare, con relazione scritta e fotografica, nonché su supporto informatico, effettuato ogni utile accertamento, anche occorrendo presso uffici pubblici presso i quali è autorizzato ad estrarre copia,*

- *a controllare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc (segnalando al Giudice mancanze o carenze) attestando la presenza di*
- *iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (compresi eventuali sequestri);*

- *pregressi pignoramenti;*
- *comproprietà e comunione di diritti reali; presenza di diritti reali di godimento sull'immobile;*

*indicando soggetti ed estremi;*

- *ad effettuare la descrizione dell'immobile pignorato con la relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno a quelli indicati nell'atto di pignoramento; con l'indicazione dell'intestazione catastale e provvedendo ad accatastare l'immobile ove non lo sia nonché ove il notaio lo richiederà ad effettuare il frazionamento della porzione pignorata ove la stessa sia parte di una proprietà comune a soggetti non sottoposti all'espropriazione e che sia divisibile ragionevolmente e convenientemente in natura. Inoltre il consulente provvederà:*

*ad acquisire ove si tratti di terreni, nei termini di cui all'art. 18 l. 47/1985, il certificato di destinazione urbanistica o scaduti i termini la relativa autocertificazione;*

- *ad accertare l'esistenza di licenza o concessione edilizia, ovvero di concessione edilizia in sanatoria (ex artt. 13 ovvero 31 e ss. l. 47/1985);*
- *ad accertare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative ordinarie e/o in sanatoria;*
- *ad accertare ove sussistano violazioni urbanistiche non sanate ai sensi dell'art. 31 e ss. l. 47/1985, se per le stesse sia possibile, in relazione alle loro caratteristiche, conseguire la concessione in sanatoria ex art. 13 l. 47/85 (e art. 36 l. 378/2001) ovvero ex artt. 31 e ss. l. 47/1985,*

*considerando che i parametri valutativi sono diversi a seconda che l'abuso sia stato commesso prima o dopo il 31/12/1993 (cfr. art. 39 della l. 23/12/1994 n. 724) ovvero, in relazione ai più severi parametri della l. 326/2003, il 31/03/2003, sicché la data delle ragioni del credito cui fa cenno l'ultimo comma dell'art. 40 l. 47/85 (con conseguente sanabilità dell'abuso da parte del soggetto beneficiario del provvedimento di trasferimento dell'immobile emesso dal giudice dell'esecuzione) debbono essere precedenti alla data di entrata in vigore delle leggi 724/1994 o 2003/326 a seconda di quale condono si invochi\*\*\*; nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile;*

- *ad indicare la possibilità di vendere l'immobile in più lotti;*
- *a descrivere lo stato di possesso dell'immobile, se libero o occupato, indicando in questo secondo caso la fonte del vincolo e se il titolo abbia data certa (registrazione o altro) anteriore al pignoramento e se sia trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; se vi sia un giudizio in corso contro l'eventuale conduttore per il rilascio dell'immobile; nel caso in cui il contratto di locazione sia opponibile alla procedura accerterà il consulente se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (art. 2923 terzo comma);*
- *ad evidenziare eventuali vincoli di qualsiasi genere; in particolare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria*

- dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- ad evidenziare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione all'eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa dello stesso; e di stato libero o meno;
  - ad informare immediatamente il Giudice se l'immobile risulta disabitato ovvero se il debitore ostacola l'ingresso del CTU;
  - a fare presente al debitore le conseguenze alle quali andrà incontro (immediato allontanamento dall'immobile) ove:
    - si opponga ingiustificatamente all'accesso del CTU all'immobile;
    - non consenta che gli interessati all'acquisto esaminino i beni in vendita;
    - non renda il conto – versando gli introiti alla procedura – dei redditi derivanti dalla detenzione dell'immobile;
  - ad avvertire creditore procedente, creditori intervenuti e debitore che non oltre quindici giorni udienza potranno comunicargli note."

\*\*\*all'occorrenza il CTU provvederà ad elaborare due ipotesi

1. che possa essere comunque coltivata la domanda di condono (è sufficiente premettere al riguardo che la individuazione della data di insorgenza della ragione del credito è questione dubbia e complessa, sulla quale il CTU non può che esprimere una opinione, un parere);

*di talché nulla osta in caso dubbio che sia comunque effettuata la normale stima del bene come condonabile;*

*2. che non possa essere condonato. Il valore, anche in questo caso, non potrà mai essere zero, perché zero è il valore di un bene demolito, ablato, mentre invece anche l'ipotesi della demolizione o dell'acquisizione al patrimonio comunale è solo un'ipotesi; potrebbe non essere mai demolito o acquisito. Dagli atti può non risultare nulla di ciò che è successo fino ad allora. E' intervenuta la pubblica autorità? E se non è mai intervenuta fino a tale momento, come si fa ad essere certi che interverrà e/o che non vi siano ricorsi al TAR e/o infine nelle more ulteriori condoni? La questione diventa ancora più perplessa nei frequenti casi di abuso parziale dove si dovrebbe immaginare una improbabile demolizione parziale (e lo stesso per l'acquisizione al patrimonio comunale). Anche per quanto riguarda le successive alienazioni, non è detto che siano vietate. Il bene proviene da un acquisto che è esentato dalla nullità che colpisce i trasferimenti volontari; sicché si potrebbe sostenere che è sufficiente, quanto ai successivi atti, che si dia conto di tale provenienza legittimante.*

*Il buon CTU quindi farà qualcosa di diverso: dal valore di cui al punto 1) provvederà a decurtare prudenzialmente un X valore in relazione a tale rischio.*

Nel prosieguo indicherò con "esecutrice" la [REDACTED]

e con "esecutato" il Sig. [REDACTED]

## **2. VISURE ED ESAME DEGLI ATTI**

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ho effettuato le visure presso il Comune di Roma, Dipartimento IX, Ufficio Concessioni edilizie, presso

l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma (Catasto), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I, per acquisire tutti gli elementi necessari.

Il 25/02/2011, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma (Catasto), acquisivo la planimetria dell'immobile depositata il 03/02/1970 (All. 1).

Il 25/02/2011 acquisivo la visura per immobile e la visura storica dell'unità immobiliare presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) (All. 2).

Il 25/02/2011, previa visura presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Roma 1, acquisivo l'elenco sintetico della formalità a carico del Sig. [REDACTED] e l'elenco sintetico delle formalità relative all'immobile oggetto della esecuzione immobiliare (All. 3).

Nel certificato notarile redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] il pignoramento risultava notificato in data 23/05/2009 rep. n. 11162, trascritto in data 02/07/2009 al n. 86038 registro generale e numero 45508 registro particolare, in favore della [REDACTED] a carico del Signor [REDACTED], gravante sull'immobile sito in Roma, Via Mar Rosso n. 61, interno 10, piano terra, Catasto Urbano foglio 1097, particella 106, subalterno 10, cat. C/6, mq 9.

Il Notaio inoltre certificava che con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma in data 09/07/1990 rep. n. 54345, trascritto il 30/07/1990 al numero 67651 registro generale e al numero 38849 registro particolare, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] aveva venduto al Sig. [REDACTED] [REDACTED], celibe, la porzione immobiliare facente parte del fabbricato

sito in Roma Lido, Via Mar Rosso n. 61, palazzina B e precisamente: locale ad uso sgombero sito al piano seminterrato, distinto con il numero 10, censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1097 particella 106 subalterno 10. Alla data del 24/06/2009 il suddetto immobile risultava distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma alla partita 231503, intestata a [REDACTED] foglio 1097, particella 106, subalterno 10, Via Mar Rosso n. 61, piano T, interno 10, scala B, zona censuaria 7, categoria C/6, classe 3, 9 mq, rendita catastale € 54,38.

Il Notaio certificava che l'immobile era gravato dalle seguenti formalità:

- a) ipoteca giudiziale iscritta in data 09/01/2008 al numero 2662 registro generale e numero 495 registro particolare, in favore della [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per € 80.000 di cui € 52.960,81 sorte, a carico del Sig. [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo del 22 marzo 2007 rep. n. 12336 presso il Tribunale di Milano e gravante l'immobile oggetto della presente operazione;
- b) ipoteca giudiziale iscritta in data 29/04/2008 al numero 54114 registro generale e numero 10879 registro particolare, in favore della [REDACTED]  
[REDACTED], per € 35.000,00 di cui € 19.233,14 sorte, a carico del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo dell'8 agosto 2005 rep. n. 32276 presso il Tribunale di Roma e gravante l'immobile oggetto della presente operazione;

c) pignoramento trascritto in data 2 luglio 2009 al numero 86038 registro generale e numero 45508 registro particolare, in favore della [REDACTED], a carico del Sig. [REDACTED], giusta l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 23 maggio 2009 rep. n. 11162, gravante l'immobile oggetto della presente operazione.

### **3. SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEL BENE**

Inizialmente non sono stato in grado di effettuare il sopralluogo presso l'immobile in quanto non ero riuscito a contattare il Sig. [REDACTED] per un appuntamento sul posto.

Successivamente, dopo la nomina del Custode giudiziario nella persona dell'Avv. [REDACTED] e la definizione della data e dell'ora del sopralluogo, il giorno 21 febbraio 2012 alle ore 15,50 insieme allo stesso Custode giudiziario ho visitato l'immobile per i rilievi e la sua descrizione. L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è situato in Roma, Municipio XIII, Ostia Lido, Via Mar Rosso 61, palazzina B (foto 1, 2), situato nel cortile ribassato di circa 1,75 m rispetto a Via Mar Rosso e rispetto alla traversa Via Mar Giallo sulla quale c'è l'ingresso carrabile contraddistinto con il civico 8 (foto 3, 4).

Il cortile è comune ad alcuni fabbricati alla cui base si trovano una serie di locali, chiusi con serrande (foto 2, 5), prevalentemente destinati a box auto (autorimessa o garage) o a sgombero e depositi. Uno di questi è l'immobile del Sig. [REDACTED] situato in prossimità della rampa di ingresso da Via Mar Giallo 8 (entrando è il primo a destra) (foto 3), a confine con un altro

locale, con ingresso ribassato (foto 3, 6), originariamente destinato a lavatoio ed ora utilizzato dal portiere degli stabili.

La pianta del locale ha una forma costituita da due quadrati uniti, di cui il più piccolo si trova nella parte interna. Questa forma particolare è dovuta a due pareti che delimitano la parte terminale del locale che probabilmente appartiene ad un'altra unità retrostante (foto 7, 8).

Il locale ha un uso prevalentemente da sgombero o deposito, in quanto la profondità di 3,74 m non consente l'ingresso di un'autovettura normale (vi potrebbe parcheggiare una Smart o una citycar) (foto 9).

All'interno del locale è presente un pozzetto con coperchio in ghisa di dimensioni 30 x 30 cm (foto 10, 11), che fa parte dell'impianto fognario del fabbricato ed utilizzato per lo spurgo delle fogne; per cui il bene è gravato da una servitù condominiale. Inoltre è presente un tratto lungo circa 70 cm della tubazione coibentata dell'impianto di riscaldamento centralizzato dell'edificio sovrastante (foto 7, 12).

Ho riscontrato la presenza anche di una saracinesca su una tubazione dell'acqua (foto 12, 13); il portiere, presente nel locale accanto, mi ha riferito che questa non viene mai usata e che per chiudere l'acqua dell'edificio si interviene sulla saracinesca situata nella nicchia del contatore dell'acqua.

Sulla parete di sinistra c'è una sporgenza in muratura all'interno della quale presumibilmente c'è uno scarico (alla base di questa colonna c'è il pozzetto della fognatura) (foto 7, 9, 10, 13).

Poco di fronte alla serranda di chiusura c'è la rampa carrabile, la cui distanza comunque consente, con una certa accortezza, la manovra di una eventuale autovettura (foto 3). In aderenza alla rampa carrabile, ma non di

fronte alla serranda, c'è un manufatto che contiene il serbatoio delle fogne (foto 3). Tale manufatto è di fronte al locale utilizzato dal portiere.

Il pavimento del locale in esame è in piastrelle di cemento righettate (foto 11, 14).

L'impianto elettrico, costituito da un punto luce con interruttore e da una presa di corrente (foto 7), non è funzionante e certamente non rispondente alle norme di sicurezza, per cui deve essere completamente rifatto a nuovo e certificato.

Le pareti sono intonacate e il soffitto è intonacato al grezzo (foto 7, 15).

Sul soffitto si notano alcune piccole lesioni che però non sono patologiche (foto 16, 17); con la spicconatura e la rimozione di qualche piccola parte lesionata dai ferri ossidati del solaio e con il loro trattamento si può ripristinare il buono stato originario.

La parte terminale del locale (quella ristretta tra le tre pareti) è ribassata di circa 20 cm rispetto al piano terra della restante superficie (foto 18).

Salvo le normali opere di manutenzione ordinaria di ripresa degli intonaci e di tinteggiatura e di rifacimento dell'impianto elettrico, le condizioni del locale sono buone (il pavimento e le pareti sono asciutte).

La superficie lorda del locale, al netto della zona ribassata di 20 cm, è di 11,60 mq, la zona ribassata di 20 cm ha una superficie di 1,75 mq.

Ovviamente la zona ribassata può essere riempita e portata in piano con il resto del locale, per cui la superficie complessiva del locale è di 13,35 mq.

L'altezza interna netta del locale è di 2,49 m.

Durante il sopralluogo ho effettuato il rilievo metrico del locale con il quale ho redatto la planimetria dello stato attuale (All. 4) ed ho scattato alcune foto con la camera digitale.

La planimetria catastale (All. 1) corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio in cui si trova il locale deposito è stato realizzato tra il 1966 e il 1970 dalla [REDACTED] insieme con gli altri edifici che costituiscono l'intero complesso immobiliare.

Dalla visura effettuata presso l'archivio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica (ex Dipartimento IX) ho accertato che i vari edifici, tra cui quello interessato, sono stati realizzati con progetto prot. 13005 del 1966, e che sono state rilasciati quattro certificati di agibilità, rispettivamente con i nn. 553, 552, 554, 555, tutti del 1970, come evidenziato dalla strisciata allegata (All. 5).

Il locale è stato denunciato in catasto con scheda n. 618974 il 03/02/1970, ed è censito al Catasto Fabbricati di Roma Capitale al foglio 1097, particella 106, sub 10, zona censuaria 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita catastale € 54,38, Via Mar Rosso n. 61, piano T, interno 10, scala B, partita 231503, intestata a Mancuso Marina.

L'intestazione catastale è ancora a nome della precedente proprietaria.

#### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA**

Il precedente Piano Regolatore Generale approvato nel 1965, e successive variante generali, destinava la zona in cui si trova l'edificio a zona di Completamento "D" che, in base al piano particolareggiato della zona di Ostia Lido (decaduto il 31/12/1972), prevedeva l'edificazione con destinazioni residenziali e commerciali (piano terra).

Il nuovo Piano Regolatore (PR) di Roma, approvato il 12 febbraio 2008 con Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 18, destina la zona in cui ricade il bene oggetto di stima a "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media

densità insediativa – T1” (All. 6). In tale zona sono consentite anche le destinazioni residenziali. Pertanto l’edificio in cui ricade l’appartamento è situato in zona urbanistica compatibile con la sua destinazione d’uso.

Nella sostanza la destinazione del nuovo PR mantiene invariate le precedenti caratteristiche urbanistiche della zona, consentendo le precedenti destinazioni d’uso, in questo caso la destinazione residenziale e gli accessori ad essa riferibili.

La zona è gravata dal vincolo archeologico (ex legge 1089/39) e paesistico (ex legge 1497/39).

La zona ricade all’interno del Piano Territoriale Paesistico, Ambito Territoriale n. 2 , zona C2-1 vincolata alle norme di PRG vigente: tutela limitata, Tav. E3-8 (All. 7).

Nel nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in fase di approvazione, la zona è classificata in *“Paesaggio degli insediamenti urbani con proposte comunali di modifica dei PTP vigenti”*.

La zona è completamente urbanizzata ed è dotata di tutti i servizi essenziali per la residenza. Al momento attuale tutta la zona di Ostia Lido risulta completamente edificata salvo un numero ridottissimo di lotti destinati prevalentemente a servizi.

Ho chiesto all’Amministrato pro tempore del Condominio, Geom. [REDACTED] di farmi conoscere la situazione contabile del box auto nei confronti del Condominio, e questi, con mail del 25 giugno 2012 (All. 8) mi ha comunicato che allo stato attuale il Sig. [REDACTED] deve all’amministrazione condominiale l’importo complessivo di € 416, 14.

##### **5. RISPOSTA AL QUESITO**

Per chiarezza di esposizione ho suddiviso il quesito in più punti secondo la cronologia con cui mi è stato posto, e più precisamente:

- a) *Controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;*
- b) *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- c) *Pregressi pignoramenti;*
- d) *Comproprietà e comunione di diritti reali;*
- e) *Descrizione dell'immobile con superfici e dati catastali;*
- f) *Accertare l'esistenza di concessione edilizia ovvero di concessione edilizia in sanatoria;*
- g) *Accertare la conformità alle autorizzazioni;*
- h) *Accertare se esistono variazioni non sanate;*
- i) *Accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
- j) *Possibilità di vendere in più lotti;*
- k) *Descrivere lo stato di possesso dell'immobile se libero o occupato;*
- l) *Evidenziare eventuali vincoli di qualsiasi genere;*
- m) *Evidenziare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente;*
- n) *Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima utilizzato;*
- o) *Avvertire creditore precedente, creditori intervenuti e debitore per comunicare note;*
- p) *Inviare copia dell'elaborato al creditore precedente, ai creditori intervenuti e al debitore con deposito delle prove delle comunicazioni.*

**5.a. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

La documentazione riguardante l'atto di precetto e l'atto di pignoramento, con la visura notarile delle trascrizioni e del catasto, è completa.

#### **5.b. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile oggetto del pignoramento gravano le seguenti trascrizioni:

- 1) trascrizione a favore del 05/07/1990 – reg. part. 33533 reg. gen. 59198, atto tra vivi – compravendita – soggetto acquirente;
- 2) trascrizione a favore del 30/07/1990 – reg. part. 38849 reg. gen. 67651 – atto tra vivi – compravendita – soggetto acquirente;
- 3) trascrizione contro del 21/02/1995 – reg. part. 6678 reg. gen. 11652 – atto tra vivi – compravendita – soggetto venditore;
- 4) iscrizione contro del 09/01/2008 – reg. part. 495 reg. gen. 2662 – Tribunale di Milano – rep. 12336 del 22/03/2007 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore;
- 5) iscrizione contro del 29/04/2008 – reg. part. 10879 reg. gen. 54114 Tribunale di Roma – rep. 32276 del 08/08/2005 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore;
- 6) trascrizione contro del 02/07/2009 – reg. part. 45508 reg. gen. 86038 – Tribunale di Roma – rep. 11162 del 23/05/2009 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – unità negoziale sita nel Comune di Roma, Foglio 1097, part. 106, sub 10, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sita in Via Mar Rosso 61, int. 10, piano terra, a favore della [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

#### **5.c. PREGRESSI PIGNORAMENTI**

Non risultano pregressi pignoramenti.

#### **5. d. COMPROMIETÀ' E COMUNIONE DI DIRITTI REALI**

L'appartamento oggetto della stima è di proprietà del Sig. [REDACTED], [REDACTED], come da atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 09/07/1990 rep. n. 54345, trascritto il 30/07/1990 al numero 67651 registro generale e al numero 38849 registro particolare, con il quale la signora [REDACTED] [REDACTED], vende al Sig. [REDACTED] [REDACTED] celibe, la porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma Lido, Via Mar Rosso n. 61, palazzina B e precisamente: locale ad uso sgombero sito al piano seminterrato, distinto con il numero 10, censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1097 particella 106 subalterno 10.

Non ci sono altri comproprietari dell'immobile, per cui non è necessario effettuare una divisione.

#### **5.e. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CON SUPERFICI E DATI CATASTALI**

L'immobile è un locale con destinazione autorimessa o deposito situato nel Comune di Roma, Municipio XIII, località Ostia Lido, Via Mar Rosso 61, scala B, piano terra (interrato rispetto a Via Mar Rosso e Via Mar Giallo), interno 10, palazzina B.

Al Catasto Fabbricati di Roma Capitale l'immobile è censito al foglio 1097, particella 106, sub 10, zona censuaria 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita catastale € 54,38, Via Mar Rosso n. 61, piano T, interno 10, scala B, partita 231503, intestata a [REDACTED].

Al Catasto Fabbricati l'immobile è ancora intestato alla precedente proprietaria [REDACTED].

La superficie lorda del locale autorimessa o deposito è di 13,35 mq, di cui la superficie di circa 1,75 mq è ribassata di 20 cm rispetto alla restante superficie. Questo dislivello è facilmente eliminabile con un riempimento in calcestruzzo di cemento fino alla quota prevalente che risulta in piano con la zona esterna.

L'altezza netta interna del locale è di 2,49 m.

La zona ha un carattere prevalentemente residenziale, senza molte attività commerciali.

#### **5.f. ESISTENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA OVVERO DI CONCESSIONE IN SANATORIA**

L'edificio è stato realizzato dalla [REDACTED] tra il 1966 e il 1970 con progetto approvato prot. 13005 del 1966.

Per il complesso immobiliare sono state rilasciati quattro certificati di agibilità con i nn. 553, 552, 554, 555 del 1970. L'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi, per cui non c'è alcuna richiesta di concessione in sanatoria.

#### **5.g. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI**

Il locale in esame risulta realizzato in conformità dell'originaria destinazione che doveva essere quella di autorimessa singola.

#### **5.h. ESISTENZA DI VARIAZIONI NON SANATE**

Il locale autorimessa-deposito si trova nelle condizioni originali e quindi non ha subito alcuna modifica o variazione per cui non ci sono variazioni non sanate.

#### **5.i. ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

Le ricerche effettuate presso il ROMA CAPITALE, Dip. Urbanistica (ex Dip. IX) hanno permesso di riscontrare che per il complesso edilizio in

esame sono stati rilasciati quattro certificati di agibilità con i nn. 553, 552, 554, 555 del 1970. Poiché non è stato possibile reperire il progetto dell'edificio che contiene il locale autorimessa, non sono in grado di dire quale sia dei quattro il certificato di agibilità che interessa l'edificio in questione.

#### **5.i. POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI**

Il locale è un'unica unità immobiliare ed ha un unico ingresso sul cortile condominiale, pertanto non è possibile effettuare alcuna divisione.

#### **5.k. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Il locale autorimessa-deposito al momento attuale è in possesso del Custode giudiziario Avv. [REDACTED]. All'interno ci sono ancora degli oggetti in stato di degrado probabilmente appartenuti al Sig. [REDACTED].

#### **5.l. EVENTUALI VINCOLI DI QUALSIASI GENERE**

La zona in cui ricade l'edificio è gravata dal vincolo archeologico (ex legge 1089/39) e paesistico (ex legge 1497/39) e ricade all'interno del Piano Territoriale Paesistico, Ambito Territoriale n. 2, zona C2-1 vincolata alle norme di PRG vigente: tutela limitata, Tav. E3-8.

Nel nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in fase di approvazione, la zona è classificata in "*Paesaggio degli insediamenti urbani con proposte comunali di modifica dei PTP vigenti*".

Il locale non è soggetto ad altri tipi di vincolo, se non per la servitù condominiale dovuta alla presenza del pozzetto fognario posto alla base di una colonna di scarico, del tratto di circa 70 cm della tubazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e della saracinesca sulla

tubazione dell'acqua, peraltro mai utilizzata per chiudere la colonna adduttrice agli appartamenti sovrastanti.

**5.m. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non risulta che ci siano formalità o vincoli non opponibili all'acquirente.

Le formalità riscontrate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Pubblicità Immobiliare, sono riportate negli allegati.

Nei confronti dell'Amministrazione condominiale il locale box auto ha un debito ad oggi di € 416,14.

**5.n. VALORE DI MERCATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto della presente consulenza tecnica sono a disposizione più metodi di stima che possono riassumersi nei seguenti:

- a) in base alla rendita catastale,
- b) in base al valore di mercato,
- c) in base al costo.

La stima in base al costo non si ritiene utile prenderla in esame perché il bene comprende altre porzioni immobiliari e quindi sarebbe complicato estendere anche ad esse l'analisi.

Non sono presi in esame altri metodi, come la stima per valore di trasformazione, perché il bene, per la sua configurazione e destinazione urbanistica non è suscettibile di trasformazioni.

La stima è effettuata considerando il bene libero da persone e da cose e privo di qualsiasi vincolo o ipoteca.

- a) STIMA A RENDITA CATASTALE

Il primo metodo si basa sulla rendita catastale ed è quello comunemente utilizzato ai fini fiscali per la determinazione del valore sul quale calcolare le varie imposte (registrazione, IRPEF, ICI, TARI, ecc.). E' sicuramente il metodo più rapido perché si basa su dati certi già determinati dagli Uffici erariali, per cui la determinazione del valore è automatica. Il metodo consiste nell'adottare la rendita catastale annua, definita dagli Uffici erariali sulla base di diversi fattori relativi alla zona censuaria, alla classe dell'immobile, alla sua consistenza e qualità. Tale rendita annua deve essere moltiplicata per un fattore che dipende dalla destinazione d'uso dell'immobile. Nel caso di immobili con destinazione residenziale il fattore moltiplicatore è 105.

Pertanto la valutazione del locale autorimessa, in base alla rendita accertata di € 54,38, è :

$$€ 54,38 \times 105 = € 5.709,90.$$

Da questo valore si può ricavare il valore al metro quadrato lordo (comprensivo dei muri perimetrali) dividendolo per la superficie complessiva di circa 13,35 mq.

Il valore unitario catastale è :

$$= € 5.709,90 / 13,35 \text{ mq} = 427,71 \text{ €/mq}.$$

E' evidente come questo metodo non fornisca un dato reale o quanto meno paragonabile ad altri valori unitari ricavati sempre per via catastale. In genere il valore di mercato è assai superiore a quello determinato sulla base della rendita catastale, ma in questo caso il valore unitario catastale è particolarmente ridotto. I valori delle rendite calcolati dagli Uffici erariali, pur avendo subito negli ultimi anni incrementi notevoli rispetto ai valori del passato, in genere continuano ad essere ancora distanti da quello che di

solito è il valore di mercato del bene, cioè il valore per il quale l'immobile è oggetto di compravendita.

Anche l'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia del Territorio fornisce con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari valori di mercato nettamente superiori a quelli rilevabili per via catastale. Per la zona di Ostia Lido (levante, Via Capitan Casella), codice di zona E34, microzona catastale n. 236, per immobili residenziali, nello stato conservativo normale, anno 2011, semestre 2 (All. 9), fornisce per i box valori di mercato variabili da un minimo di 2.050,00 €/mq ad un massimo di 2.800,00 €/mq e valori di locazione da un minimo di 10,8 €/mq x mese ad un massimo di 15,00 €/mq x mese.

Tali valori sono riferiti a box di ampiezza adeguata per parcheggiare qualsiasi tipo di autovettura, e la variabilità dal minimo al massimo dipende dalla possibilità che nella zona si possa parcheggiare sulle strade ai lati dei marciapiedi. La zona ha carattere prevalentemente residenziale per cui i locali destinati a box auto sono assai richiesti ed inoltre i box presenti all'interno del condominio sono in numero assai inferiore al numero degli appartamenti. In realtà la richiesta di questo tipo di unità immobiliare nella zona non è così richiesta come invece avviene per la parte centrale di Ostia Lido, in quanto la Via Mar Rosso e le strade limitrofe sono assai ampie e con buone possibilità di parcheggio.

E' vero che questi locali sono molto più utilizzati per deposito (tipo cantine o soffitte) a servizio degli appartamenti che non per parcheggio delle autovetture, per cui la loro appetibilità sussiste anche dove i parcheggi all'aperto sono disponibili. Nel caso specifico occorre tenere

conto delle ridotte dimensioni che limitano il tipo di autovetture da parcheggiare e la presenza di qualche difficoltà che può nascere durante le manovre di parcheggio.

Per tutti questi motivi ritengo che il valore più probabile compreso nella forbice dell'Agenzia del Territorio sia di 2.100,00 €/mq e il valore unitario di locazione sia di 11,00 €/mq x mese.

Le riviste specializzate come "Consulente Immobiliare" non riportano le quotazioni di box auto, ma rappresentano gli stessi ordini di valutazione per gli immobili residenziali come quelli dell'Agenzia del Territorio (All. 10). Pertanto c'è da ritenere che i valori espressi dall'Agenzia per i box auto siano congrui.

Le stesse agenzie immobiliari della zona mi hanno fornito informazioni sui valori immobiliari di questo genere di unità riferiti prevalentemente a corpo e non a superficie. Per box auto dell'ordine di grandezza di 14-15 mq mi sono stati riferiti valori compresi tra € 35.000,00 ed € 40.000,00.

#### STIMA A VALORE DI MERCATO

Questa stima consiste nella ricerca del più probabile prezzo del bene in comune commercio e può essere determinato utilizzando i due metodi di:

- stima sintetica
- stima analitica a capitalizzazione del reddito.

La stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio paragonando il bene in esame con immobili di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni ed aggiunte del caso. Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato. Gli indici più comuni sono espressi a metro cubo vuoto per pieno (mc v.p.p.) oppure a metro quadrato di superficie lorda (mq). Nel caso in

esame spesso è utilizzato il valore a corpo. Per questa stima verrà utilizzato il valore a metro quadrato di superficie lorda coperta (€/mq).

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione di tutto il reddito di cui è suscettibile il bene nella sua interezza.

#### STIMA SINTETICA

La zona in cui ricade il bene è una delle più buone di Ostia Lido in quanto si trova vicino alla pineta di Via dei Promontori, ha di fronte lo stadio della Stella Polare, è vicina a Viale dei Pescatori che consente rapidamente di raggiungere il lungomare di Ostia e la Via Cristoforo Colombo e la pineta di Castel Fusano. Inoltre è una zona molto tranquilla dal punto di vista del traffico.

Come ricordato, l'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia del Territorio con la Banca Dati delle quotazioni immobiliari identifica la zona di Ostia Levante (Via di Capitan Casella) con il codice di zona E34, microzona catastale n. 236, per gli immobili destinati a box auto, nello stato conservativo normale, fornisce valori di mercato variabili da un minimo di 2.050,00 €/mq ad un massimo di 2.800,00 €/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile (accessibilità e dimensioni limitate), dello stato di conservazione (ripristino degli impianti), della possibilità di parcheggi su suolo pubblico (ai lati dei marciapiedi), delle caratteristiche della zona, ritengo congruo applicare il valore unitario ridotto a 2.100,00 €/mq.

Per quanto sopra espresso, essendo la superficie totale lorda del box auto-deposito di 13,35 mq si ha un valore di mercato di:

$$13,35 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 28.035,00$$

arrotondato a € 28.000,00 (Euro ventottomila/00).

#### STIMA ANALITICA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Attualmente l'offerta di affitto di immobili residenziali è piuttosto sostenuta, specialmente per quelle zone dove i canoni di locazione sono ancora bassi rispetto alle zone più centrali della città.

Come sopra riportato le locazioni medie di immobili residenziali di tipo economico vengono valutate dall'Agenzia del Territorio nell'ordine di 13,00 €/mq x mese.

Per la determinazione del valore per capitalizzazione del reddito è necessario stabilire il saggio di capitalizzazione. Per tale scelta si deve prescindere da tutte le considerazioni tese a stabilire termini di confronto tra i vari tipi di investimenti nel campo immobiliare, essendo la redditività in campo edilizio particolarmente contenuta anche perché rappresenta un tipo di investimento al riparo della svalutazione monetaria. Per questo motivo il reddito da immobili, specialmente con destinazione residenziale, ed in particolare per box auto, è stato sempre assai contenuto in rapporto al valore di acquisto del bene.

La scelta del saggio di capitalizzazione deve tenere conto di queste considerazioni e non può non tenere conto anche del nervosismo che negli ultimi dieci anni ha caratterizzato gli investimenti in borsa e l'andamento dei titoli di stato.

L'ordine di grandezza del saggio di capitalizzazione di solito si attesta sull'ordine del 4,5÷5%.

L'Agenzia del Territorio riporta quale saggio di capitalizzazione per immobili destinati a residenziale, e quindi anche per gli accessori, il 5,0%,

che ritengo sia il saggio più aderente alla realtà anche in considerazione dell'attuale situazione economica.

Per avere il valore dell'immobile occorre sottrarre le spese che si devono sostenere durante il periodo di redditività (anno).

Le spese annuali relative al bene messo a reddito sono:

- manutenzione straordinaria : 3,40%
- sfitti ed inesigibilità : 0,05%
- assicurazione : 2,00%
- amministrazione : 0,05%
- ex ilor : 14,50%
- totale delle detrazioni : 20,00%

La superficie lorda di riferimento del bene in esame è di 13,35 mq.

Il reddito annuo lordo del box auto è:

$$13,35 \text{ mq} \times \text{€ } 11,00/\text{mq} \times \text{mese} \times 12 = \text{€ } 1.762,20.$$

Totale delle detrazioni al reddito annuo: € 1.762,20 x 0,20 = € 352,44.

Il reddito netto annuo è di: € (1.762,20 - 352,44) = € 1.409,76.

Con la scelta del saggio di capitalizzazione del 5% e con il reddito annuo netto di € 1.409,76 si ha un valore per capitalizzazione del reddito di:

$$\text{€ } 1.409,76 : 0,05 = \text{€ } 28.195,20$$

arrotondato a **€ 28.200,00 (Euro ventottomiladuecento/00).**

Il valore determinato per stima analitica (capitalizzazione del reddito) in questo caso è risultato pressoché uguale a quello stimato per via sintetica (valore per comparazione) in quanto i box auto hanno un costo notevolmente inferiore a quello degli appartamenti e la quantità disponibile sul mercato delle locazioni è molto bassa rispetto ad altri beni di investimento.

Il più probabile valore del box auto oggetto di stima è dato dalla media tra i due valori ricavati rispettivamente per stima sintetica e per stima analitica, ovvero:

$$€ (28.000,00 + 28.200,00) / 2 = € 28.100,00$$

arrotondato a € 28.000,00 (Euro ventottomila/00), al lordo del debito nei confronti dell'amministrazione condominiale di € 416,14.

#### **5.o AVVERTIRE CREDITORE E DEBITORE PER COMUNICARE NOTE**

Il creditore procedente è stato avvertito per comunicare eventuali note. La richiesta di note al creditore procedente è avvenuta per e-mail indirizzata all'Avv. [REDACTED] (All. 11); il legale del debitore non è stato rintracciato.

#### **5.p. INVIO COPIA ELABORATO AL CREDITORE E AL DEBITORE**

La copia della relazione di stima (non definitiva in quanto in attesa delle note) è stata inviata per e-mail all'Avv. [REDACTED] e al Custode Giudiziario Avv. [REDACTED] (All. 11). Contestualmente al deposito della relazione di consulenza presso la Cancelleria della Sezione Distaccata di Ostia, è depositata una copia della relazione per il creditore procedente e per il debitore.

#### **6. CONCLUSIONI**

Per riassumere quanto sopra esposto, la risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice è così sinteticamente riportata:

- a) Nell'atto di pignoramento e nella misura catastale la descrizione dell'immobile è completa;
- b) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono riportate al punto 6.b.;

- c) Non ci sono pregressi pignoramenti;
- d) La proprietà del box auto è esclusivamente del [REDACTED]  
[REDACTED];
- e) Il box auto, con la superficie catastale e con le superficie effettiva è descritto al punto 6.e.;
- f) L'edificio in cui insiste il box auto è stato realizzato tra il 1966 e il 1970 dalla [REDACTED] con il progetto approvato prot. 13005 del 1966, del quale non è stato reperito il grafico;
- g) Le caratteristiche dell'immobile e l'assenza di qualsiasi tipo di intervento edilizio lasciano supporre che il box auto sia stato realizzato in conformità alla licenza edilizia;
- h) Non sono state riscontrate modifiche al box auto tali da individuare un abuso edilizio o variazioni non sanate;
- i) Il complesso edilizio in cui insiste l'edificio in cui si trova il box auto ha ottenuto quattro certificati di agibilità con i nn. 553, 552, 554, 555, del 1970;
- j) Il bene non è suscettibile di essere diviso in più lotti;
- k) Il box auto attualmente è in possesso del Custode giudiziario Avv. [REDACTED] al suo interno ci sono ancora dei beni (in pessimo stato) presumibilmente di proprietà del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED];
- l) Il box auto non è soggetto a vincoli se non quelli derivanti dalle trascrizioni;
- m) Le formalità gravanti sull'immobile sono riportate al punto 6.m.;

- n) Il più probabile valore di mercato del box auto, considerato libero da qualsiasi peso o gravame, è di € 28.000,00 (Euro ventottomila/00) al lordo del debito nei confronti del Condominio pari a € 416,14.
- o) Il creditore procedente è stato invitato a presentare note e l'Avv. .... ha risposto con fax del .....
- p) Copia dell'elaborato non definitivo è stata inviata al creditore procedente e al Custode Giudiziario come risulta dalle e-mail e una copia definitiva è stata depositata in Cancelleria per il creditore procedente e per il debitore.

Con la presente relazione tecnica ritengo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice, con il solo scopo del raggiungimento della verità.

#### ALLEGATI

- All. 1: Planimetria dei locali Agenzia del Territorio del 1970;
- All. 2: Visure Agenzia del Territorio del 25/02/2011;
- All. 3: Elenco formalità Agenzia del Territorio del 25/02/2011;
- All. 4: Rilievo metrico;
- All. 5: Strisciata protocolli agibilità;
- All. 6: Nuovo PRG approvato 2008;
- All. 7: Tavola PTP E3-8;
- All. 8: E-mail Amministratore del Condominio del 25/06/12
- All. 9: Quotazioni Agenzia del Territorio, 2 Semestre 2011;
- All.10: Quotazioni Consulente Immobiliare 2 semestre 2011;
- All.11: Richiesta note alle parti e invio bozza relazione;
- All.12: N. 18 foto dell'immobile stampate al computer;
- All.13: N. 2 pagine di verbali di sopralluogo.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Paolo Morelli