

SS - POMEZIA

1

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.84706/1995.

G.R.:Dottor F. Cottone

contro:

promossa dalla Banca di

Roma S.p.A.

N.U.: 13/04/2005.

RELAZIONE DEL C.T.U. RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTOSITO IN POMEZIA, Via Ovidio n.76, piano secondo
compresi il posto auto pro indiviso e la soffitta.

A. - INTRODUZIONE

===

Il sottoscritto, prof. ing. Giuseppe Carraro Moda, con studio in Roma, via Costanzo Cloro n. 37, 00145, (tel. e fax. 06/5115620), in data 14/11/03, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., per rispondere, in merito all'esecuzione in epigrafe, ai nove quesiti d'obbligo, che per brevità non si espongono. Infine, sono state al C.T.U., come nella prassi, cinque raccomandazioni sui modi della consulenza.===

1. - CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO.

===

L'immobile in argomento oggetto di pignoramento, (notificato il 18/01/1995), è costituito da un appartamento sito al piano secondo di un villino di quattro piani; è dotato di due spaziosi balconi, nonché di posto auto e di cantina. I piani abitabili del palazzo sono quattro (compreso il piano terreno), con quattro appartamenti a piano. Due appar-



2

tamenti adiacenti possono essere facilmente uniti per formare un appartamento con superficie doppia. Anche l'appartamento da stimare è stato accorpato (senza ottenere nè la licenza comunale e senza modificare l'accatastamento) ed, in questa relazione, è prevista una somma per ricostruire il muro di separazione, che è stato abbattuto a suo tempo, affinché l'appartamento riacquisti la propria individualità e sia un'unità edilizia indipendente.

1.1. - UBICAZIONE E MISURE METRICHE. ===

Gli immobili sono ubicati come segue: Comune: Pomezia. Località centro cittadino (la cui costruzione è iniziata negli anni trenta, ma con molti edifici della seconda metà del secolo), nei pressi di via Roma, che rappresenta la strada principale. Via: Ovidio (poeta, come altre denominazioni di vie vicine) n. 76. Interno: 12. Vani 4 + accessori. Categoria catast.: A/3 - economica, classe:3. Trattasi di appartamento sito in edificio residenziale, di classe discretamente elevata, in edificio isolato, secondo la tipologia dei villini plurifamigliari multipiano, con possibilità di qualche esercizio commerciale al piano terreno, (nell'edificio v'è un ambulatorio medico privato tenuto da un professionista e con



3

entrata dalla strada, come un negozio qualsiasi).===

Il piano seminterrato è destinato ad autorimessa condominiale; questa ha l'ingresso dal cortile che è in comune con gli altri tre edifici del comprensorio ed è dotato di più rampe di discesa, site lateralmente agli edifici, dotate di cancellata e percorso in discesa. L'architettura dell'edificio è decorosa e di discreto prestigio. Il sito dell'edificio è nel quartiere centrale di Pomezia, che è prossimo all'incrocio della via Pontina con la via del Mare e con la via dei Castelli Romani. I due quartieri periferici di Santa Palomba e di Torvaianica sono stati costruiti nella seconda metà del secolo. Il comune di Pomezia ha 47.800 abitanti; dista 27-29 chilometri da Roma (attraverso la via Pontina). Il quartiere centrale è un poco sopraelevato essendo a quota di circa 89 m. ===

L'appartamento, in argomento, è così composto: ingresso, di forma rettangolare allungata, che ha l'uscio su un lato più corto; a destra, comunica con il soggiorno con una porta a vetri ed a sinistra comunica con l'ingresso dell'appartamento attiguo (interno 11) che presentemente è collegato per formare un'unico appartamento più grande; tra i due ingressi, v'è un muretto alto circa un metro ed un



passaggio centrale senza porta. Infine, l'ingresso comunica con il corridoio che è stato allargato col corridoio dell'appartamento adiacente. Su tale corridoio, a destra, v'è la porta della cucina che è stata unita alla camera adiacente a destra, abbattendo per intero il tramezzo preesistente, ed ottenendo una cucina tinello, restando rivestita con maioliche soltanto la parete di sinistra ove sono posti i pezzi di cucina. In fondo al corridoio v'è la porta della camera da letto ed, a destra, un corridoietto che porta al bagno. ===

Il posto auto per auto media è sito al piano interrato, sotto l'edificio, in autorimessa condominiale, priva di chiusure laterali verso il cortile; detto spazio condominiale è posseduto per circa un decimo. Nell'atto di pignoramento si comprende anche una cantina che è, più propriamente, una soffitta.. Il condominio non è dotato di terrazzo comune, essendovi a tutti i piani ampi terrazzi nei quali sono sistemati stendini bassi e scarsamente visibili. ===

La superficie utile dell'immobile è così calcolata:
Ingresso: $1,98 \times 3,35 = 7,03$ mq. Sogg.: $3,71 \times 3,75 = 13,91$ mq.
Corridoio: $1,03 \times 6,05 + 1,90 \times 0,91 = 6,23 + 1,73 = 7,96$ mq.
Cucina - tinello = $4,67 \times 5,06 = 23,63$ mq.
Bagno: $0,92 \times 0,89 + 1,85 \times 2,58 = 0,82 + 4,77 = 5,59$ mq.



5



Camera: $0,92 \times 1,91 + 4,33 \times 3,75 = 1,76 + 16,24 = 18,00$ mq.

Totale superficie utile interna:

$7,03 + 13,91 + 7,96 + 23,63 + 5,59 + 18,00 = 76,12$ mq. ===

Superficie del terrazzo annesso al soggiorno ed alla cucina-tinello: $1,22 \times 5,86 = 7,15$ mq. Superficie

del terrazzo annesso alla camera: $1,20 \times 0,91 + 2,24 \times 3,48 + 2,87 \times 1,22 = 1,09 + 7,79 + 3,50 = 12,38$ mq.

Superficie totale dei balconi: $7,15 + 12,38 = 19,53$ mq.

L'appartamento è anche dotato di soffitta, avente la superficie di $4 \times 2,1 = 8,4$ mq., con ha altezza variabile da 1,8 a 0,5 metri; è bene pavimentata; è intonacata al grezzo; non ha finestre ma luce elettrica.

L'androne comune e la scala hanno dimensioni minime sufficienti, come si rilevano in molti altri edifici di Pomezia, anche di discreta categoria economica. La finitura esterna ha il rivestimento quarzo plastico graffiato, con linee marca piano bianche.

Il condominio, in maniera indivisa, possiede l'autorimessa sita al piano interrato alla quale si accede attraverso un cancello sito sulla sinistra dell'edificio. Detta sutorimessa consente un posto auto, di dimensioni standard, per ciascun appartamento del palazzo. L'autorimessa comune è priva di chiusura dalla parte del cortile, cosicchè appare libera sui pilastri cementizi dell'edificio.



6

Il cortile ha altri posti macchina che, non assegnati, sono all'uso libero dei condomini; tale uso avviene limitatamente in quanto diversi appartamenti sono uniti a due a due, per formare appartamenti più grandi ed i posti auto coperti sono già da soli sufficienti a soddisfare le necessità dei condomini. Si accede al cortile mediante tre rampe in discesa, delle quali una sulla via Ovidio e due sulla via Filippo Re. Il lotto dei quattro edifici del Consorzio termina verso Nord con un giardino pubblico che è stato realizzato su area ceduta dal Consorzio al Comune per soddisfare necessità pubbliche, all'atto della convenzione edificatoria. Le due vie Ovidio e Filippo Re sono a senso unico, al fine di consentire una discreta possibilità di parcheggio laterale su entrambi i lati delle strade e che è tale da soddisfare abbastanza sufficientemente le presenti necessità.

La licenza edilizia è datata 1977; l'autorizzazione alla abitabilità è datata ottobre 1980. La relazione dell'Ufficio d'Igiene (allegato n. 3) chiarisce la consistenza della palazzina "A" cui appartiene l'appartamento in parola (peraltro, anche le altre palazzine hanno la stessa consistenza). ===

Calcolo della superficie commerciale: Le murature



7

perimetrali di tamponamento, avendo l'edificio struttura in cemento armato, in zona climatica temperata, hanno lo spessore di 0,28 metri. La muratura tra i due appartamenti adiacenti ha lo spessore di 16 cm. Il coefficiente d'equivalenza del terrazzo può essere assunto pari a "0,28" per entrambi i balconi, essendo il balcone sul soggiorno più razionale come posizione, mentre il balcone della camera da letto è più razionale nella forma, ma entrambi accrescono sensibilmente il valore della casa. Superficie delle murature perimetrali (girando in senso antiorario ad iniziare dalla scala ed indicando, dapprima, le murature esterne, aventi lo spessore di 0,28 metri; poi, le murature verso la scala e l'appartamento adiacente aventi lo spessore di 16 cm., ed infine i tramezzi (aventi lo spessore di 10 cm.):

$$\begin{aligned}
 & (3,75 + 0,10 + 5,06 + 0,10 + 2,58 + 0,28 + 0,93 + 1,91 + 0,28 + 0,92 + 4,33) \times 0,28 \\
 & + (3,75 + 0,28 + 0,60 + 6,05 + 0,10 + 3,35 + 0,16 + 1,98 + 0,10 + 3,71) \times 0,16 / 2 + \\
 & (3,75 + 0,10 + 5,06 + 0,10 + 0,92 + 1,84 + 0,92 + 0,10 + 4,67 + 4,67 + 3,70 + 0,92) \times 0,10 = \\
 & 20,24 \times 0,28 + 20,08 \times 0,08 + 26,75 \times 0,10 = 5,67 + 1,61 + \\
 & 2,67 = 9,95 \text{ mq.} = \text{superficie totale delle murature.}
 \end{aligned}$$

Pertanto la superficie commerciale interna



8

dell'immobile è: $76,12 + 9,95 = 86,07$ mq. Per calcolare la superficie commerciale totale, interna ed esterna residenziale, deve essere considerata la superficie dei balconi, sopra calcolata in $19,53$ mq. Se si attribuisce ai balconi il coefficiente di equivalenza pari a $0,28$ (tenendo conto del dimensionamento ben progettato e delle forme idonee) la superficie commerciale di questi è: $19,53 \times 0,28 = 5,47$ mq. e la superficie commerciale totale dell'appartamento è: $86,07 + 5,47 = 91,54$ mq. L'altezza da pavimento a soffitto è: $2,78$ metri. ==

Si può calcolare la superficie commerciale dell'intero immobile, compresa la pertinenza costituita dalla soffitta ($2,1 \times 4,0 = 8,4$ mq.), la cui superficie equivalente (coefficiente d'equivalenza della soffitta pari a $0,29$) è: $0,29 \times 8,4 = 2,44$ mq. Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile, compresa la soffitta, è: $91,54 + 2,44 = 93,98$ mq. Infine, si deve tener conto del posto auto, avente la superficie standard di $13,0$ mq. Con il coefficiente d'equivalenza pari a $0,7$, la superficie equivalente del posto auto è di $0,7 \times 13 = 9,1$ mq. L'eventuale ulteriore possibilità di parcheggio, esistente nel cortile, tenuto conto della buona disponibilità di posti auto per il condominio,



9



incrementa detta superficie equivalente del 20,0 %:
 $9,1 \times 1,20 = 10,92$ mq. Pertanto, la superficie equivalente dell'immobile, compresa la soffitta, il posto auto ed il cortile è di $93,98 + 10,92 = 105,00$ mq.

1.2. - CARATTERISTICHE INTERNE DELL'APPARTAMENTO.

Pavimenti: Nell'ingresso e soggiorno, mattonelle ceramiche smaltate in piastrelle 20x20 con disegni decorativi, a fondo avorio, discretamente conservate. Nella cucina-tinello e nel corridoio, piastrelle di monocottura smaltata color bruno a tinta unita (dimensioni: cmt. 25x25). Nella camera, mattonelle ceramiche 20x20, con disegno che unisce quattro mattonelle affacciate, a fondo chiaro tendente al giallo-avana. Nel bagno il pavimento è realizzato con mattonelle smaltate 30x30 color grigio chiaro. Il pavimento dei terrazzi è realizzato con piastrelle di gres 7,5 x 15, discretamente conservate. ===

Rivestimenti: nella cucina-tinello, il rivestimento, realizzato con mattonelle 10x10 di buona qualità; interessa unicamente la parete con le attrezzature tipiche della cucina. Nel bagno il rivestimento è realizzato con mattonelle 20x25, alto metri 1,80. ==

Infissi. Il portoncino d'ingresso è a una anta, di tipo semicorazzato, rifinito in compensato tinto noce all'esterno ed analogamente all'interno, ma con



10

cornici color bruno scuro similnoce. Le porte interne sono tamburate di legno tinto a noce con cornici massiccie, color noce scuro. Due porte sono a vetri, con cristallo centrale. Le finestre sono di pino russo tinto a noce e lucidato; le tapparelle sono di plastica; i vetri non sono doppi; le maniglie sono di ottone. Stato di conservazione delle finiture dell'appartamento, compresi i pavimenti: è generalmente buono od almeno discreto. Gli intonaci sono stati realizzati col prodotto "Vic", cioè sono a gesso addittivato. Le tinteggiature ed i rivestimenti sono in buone o discrete condizioni. ==

Impianti interni. L'impianto elettrico, sottotraccia, e l'impianto idrico, si possono considerare in condizioni normali per quanto riguarda la progettazione ed in discrete condizioni di conservazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo, realizzato con la messa in opera di caldaia sul terrazzo, accanto alla finestra della cucina e radiatori di alluminio di buona qualità.

L'esposizione dei locali in facciata è verso Sud - Sud-Ovest; gli altri locali hanno esposizione verso Sud - Sud-Est. Tutti gli affacci sono esterni. ===

Vedute: sono complessivamente buone, ma non panoramiche, essendo intercluse dagli edifici



11

circostanti che, peraltro, non sono siti a distanze ammissibili secondo l'urbanistica moderna. ===

La luminosità degli ambienti è soddisfacente ed è resa più efficiente dalle tinteggiature chiare delle pareti dei locali dell'appartamento. ===

La scala condominiale ha il pavimento, i gradini, sottogradi ed il battiscopa di marmo simile al travertino di buona qualità. Il rivestimento è di quarzoplastico graffiato realizzato al momento della costruzione del palazzo e che non mostra distacchi, ma soltanto un invecchiamento della tinta per scolorimento. L'androne d'entrata dalla strada è piuttosto piccolo (circa 8 mq.); ha lo stesso pavimento della scala e lo stesso rivestimento di quarzoplastico a tutta altezza, un poco invecchiato nel colore. Lo stato di conservazione della scala e dell'androne è discreto. ===

La copertura è, in maggior parte, a tetto. ===

Impianti condominiali: c'è l'ascensore. Non esiste il servizio di portineria. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con centraline a metano.

L'edificio è stato costruito dal 1978 al 1980 dalla cooperativa edilizia "Italia Nuova" che si era consorziata con altre sette cooperative. La facciata, e specialmente i balconi, mostrano la



12

necessità di opere di manutenzione (specialmente i frontalini dei balconi); nel condominio si sta formando la convinzione che i lavori sono da farsi, anche se i danneggiamenti sono, per ora, contenuti e di scarso effetto visibile. ===

1.3. - CARATTERISTICHE DELLA UBICAZIONE. ===

Dotazione di servizi di trasporto pubblico: per la vicina via Cavour transita l'autobus per Roma che fa capolinea presso la stazione "Eur-Fermi" della metro "B". Per gli scolari, il Comune assicura pulmini speciali di raccolta e di trasporto a scuola. ===

Essendo la zona centrale, entro un raggio di 500 - 1000 metri si trovano le scuole dalla materna ai licei; nelle vicinanze vi sono molti esercizi commerciali, di vario tipo, anche lungo la via Ovidio; il mercato è a circa mezzo chilometro; la Posta è piuttosto lontana ma v'è uno sportello a circa 500 ml. Un impianto sportivo di calcio è sito a circa 450 metri; vi sono campi sportivi privati a distanza non proibitiva. La stazione dei Carabinieri (non v'è la polizia) è sita a circa un chilometro. L'abitato è servito dalla via Pontina verso Roma, dalla via del Mare, verso Torvaianica, e dalla via dei Castelli Romani, verso i Castelli. Le fasce laterali alla via del Mare sono destinate, in buona parte, ad



13

attività commerciali e della piccola-media industria, con diramazioni laterali profonde alcune centinaia di metri. Tali zone possono essere raggiunte soltanto con l'automobile essendo a distanze generalmente superiori al chilometro. ===



1.4. - DATI CATASTALI. ===

L'appartamento, sito in via Ovidio n. 76, piano secondo, interno 12, è censito al N.C.E.U. del Comune di Pomezia, al foglio 11, part. la 929, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, zona censuaria Unica, vani 5,0; R.C. euro 505,55. Alla presente relazione sono allegati: visura catast. all'attualità dell'appartamento; visura catast. dell'autorimessa; pianta catast. dell'appartamento e cantina; pianta catastale dell'autorimessa; estratto della mappa catastale terreni. Non si è provveduto ad eseguire la variazione catastale, per due ragioni: 1° la variazione della distribuzione degli spazi interni è limitata; trattasi infatti dell'abbattimento del muro di separazione tra la cucina e la stanza attigua con spostamento della posizione del lavabo da una parete ad un'altra. 2° il muro di separazione tra questo appartamento e quello adiacente è stato abbattuto, ottenendo ingresso e corridoio con larghezza doppia; tale muro dovrà essere ripristinato, se l'apparta-



14

mento sarà venduto a persona estranea; pertanto è ora poco consigliabile eseguire una variazione catastale in base alla situazione, ora non esistente, che preveda la ricostruzione del muro suddetto. ===

2. - SECONDO QUESITO: ESAME DEGLI ATTI PROCEDURALI.

Gli atti procedurali sono stati stampati dal sottoscritto per renderli d'immediata consultazione. Il loro esame non ha messo in evidenza incongruenze. ==

2.1. - DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e con gli accertamenti eseguiti dal sott.to C.T.U. ===

2.2. - ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E DELLE DOMANDE GIUDIZIALI. ===

Le Relazioni Notarili sono due sostanzialmente concordanti delle quali l'una (notaio Verde) del luglio 1999 e l'altra (notaio Annunziata) del novembre 1999. E' attestato quanto segue. ===

A) CAMBI DI PROPRIETA' nel ventennio: 1°) in precedenza al ventennio, il terreno era di proprietà del Comune di Pomezia. 2°) Successivamente, il Comune ha venduto il terreno ad una cooperativa (Italia Nuova) unitamente a vendite a favore di altre cooperative. Successivamente, la Cooperativa



15

Edilizia si è sciolta (verso il 1980-1981),
subentrando gli assegnatari (tra i quali la signora
esecutata), venendosi così a formare il condominio
(amministratore attuale arch. [redacted] ===

B) ISCRIZIONI. ===

Le due relazioni notarili concordano nell'indicare
quattro ipoteche a carico dei due coniugi [redacted] e
[redacted] nonché di [redacted] di [redacted]
[redacted], [redacted] [redacted] ed infine, per quanto
riguarda la ipoteca n. 7442, di cui appresso, anche
a carico dei signori [redacted] e [redacted] [redacted]. ===

1°) - Ipoteca giudiziale, iscritta in data
09/06/1993, n. 3654, a carico dei suddetti, a
favore della Banca di Roma S.p.A.. per lire
800.000.000 a seguito di decreto ingiuntivo del
Tribun. di Roma per lire 441.872.922. ===

2°) - Ipoteca giudiziale, iscritta in data 16/11/93,
n. 7207, a carico dei suddetti, a favore della Cari-
plo (Cassa di Risparmio delle Province Lombarde)
per lire 71.452.000 a seguito di decreto ingiuntivo
del Tribunale di Roma per lire 49.331.828. ===

3°) - Ipoteca giudiziale, iscritta in data 26/11/93,
n. 7441, a carico dei suddetti, a favore della Banca
di Roma S.p.A. per L.358.000.000 a seguito di decre-
to ingiuntivo del Tribun. di Roma per L.241.552.975.



16

4°) - Ipoteca giudiziale, iscritta in data 26/11/1993, n. 7442, a carico dei suddetti, a favore della banca di Roma S.p.A. per lire 225.000.000 a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma per lire 123.769.525. ===

C) TRASCRIZIONI. ===

1°) - Pignoramento trascritto il 01/04/95, formalità n. 7505 a favore della Banca di Roma SPA, a carico di [REDACTED]. Nell'atto di pignoramento non è indicata la somma di cui la Banca di Roma risulta creditrice, ma tale somma risulta dal Ricorso per intervento di creditore ipotecario, di cui agli atti, e risulta essere ingente. ===

Si precisa che i certificati notarili accennano ad altri due pignoramenti, avvenuti nel 1982 a carico di cooperative edilizia (tra le quali la "Italia Nuova"). Cioè esistono, ed in parte sono probabilmente conclusi, procedimenti giudiziari laterali a quello oggetto della presente relazione.

3. - ADEMPIMENTI CATASTALI EFFETTUATI DAL C.T.U.
Nei giorni 8 e 12 agosto 2004 sono state ritirate le visure, pianta e mappa terreni relative all'immobile in oggetto. Come spiegato alle pagine 13 e 14, non si è ritenuto opportuno eseguire la variazione Docfa presso il Catasto. L'appartamento è stato



17



misurato per determinare con maggiore approssimazione le superfici e le l'altezze; la relativa pianta quotata è stata allegata alla Relazione. ===

4. - QUARTO QUESITO: DESTINAZIONE DI CUI AL P.R.G.

Il sott.to C.T.U. ha conferito sull'argomento prima con l'Amministratore del palazzo, arch. [REDACTED] o poi con i funzionari dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Pomezia. L'appartamento fa parte di un complesso di 80 appartamenti costruiti in quattro palazzine facente parte di un unico Consorzio di cooperative edilizie. Le palazzine sono pressocchè uguali; ognuna è dotata di scala centrale e quattro appartamenti a piano, per cinque piani abitabili. Alcuni appartamenti sono stati uniti dai proprietari per formare unità immobiliari più grandi. La costruzione è avvenuta regolarmente e non vi è contenzioso con il Comune circa eventuali abusi edilizi. ===

5. - QUINTO QUESITO: CONFORMITA' ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE. ===

Vedasi agli allegati 3/1, 3/2 e 3/3 gli atti fondamentali urbanistici. Da informazioni raccolte presso gli Uffici Comunali, la costruzione è avvenuta secondo il progetto approvato. In particolare, il Consorzio di Cooperative, dopo aver acquistato il



terreno, tempo addietro, ha ceduto gratuitamente al Comune un appezzamento pari a circa un quarto della superficie, affinché il Comune provvedesse a impiantarvi un giardino pubblico, come infatti è avvenuto.

6. - SESTO QUESITO: POSSIBILITA' DI VENDERE IN UNO O PIU' LOTTI. ===

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto perchè è un'unica compatta unità immobiliare. E' necessario prevedere lavori di separazione dalla unità immobiliare di cui all'interno 11, il cui costo è valutabile 4.000 euro (trattasi della ricostruzione di 9,90 ml.di muro di separazione, con la ripresa delle opere di finitura). ===

7. - SETTIMO QUESITO: SITUAZIONE LOCATIVA E DI UTILIZZAZIONE. ===

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato signora [REDACTED] che vi abita insieme al marito [REDACTED] ed altri parenti. ===

8. - VINCOLI VARI: ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA', DI INDIVISIBILITA', DEMANTALI, USI CIVICI, ASSEGNAZIONE AD ABITAZIONE DEL CONIUGE. Non esiste alcuno dei vincoli sopra indicati per l'immobile di cui trattasi. ===

9. - NONO QUESITO: STIMA PARTICOLAREGGIATA. ===



19

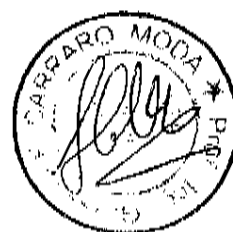
La superficie commerciale dell'immobile è stata valutata pari a 1 , mq. (alla pag. 4).. ==

L'immobile è appresso valutato con il metodo sintetico di confronto in riferimento ai valori medi statisticamente rilevati e le caratteristiche medie degli immobili presi a riferimento. ==

9.1. - VALORE DELL' IMMOBILE. ==

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi e confronti utilizzati si ricava che il valore unitario dell'immobile, in riferimento alla superficie commerciale di 105,00 mq. è di 1.476 euro/mq. Da cui, il valore totale è: $105,00 \times 1.476 = 155.000$ euro. =

Nella suddetta stima, si è tenuto conto della posizione centrale dell'immobile e che tale posizione è nelle vicinanze dell'incrocio delle vie per Roma, per Latina, per il mare e per i colli. Inoltre, nel quartiere centrale sono concentrati i servizi e le attrezzature comunali; la sistemazione urbanistica è decorosa, con strade non larghe ma dotate di marciapiedi e di alberature e discreta dotazione di parcheggi nei piani interrati degli edifici. Alla suddetta somma di 155.000 euro, deve detrarsi l'importo di 4.000 euro necessario per realizzare la separazione dall'appartamento adiacente, ottenendo il valore di $155.000 - 4.000 = 151.000$ euro. ==



20

9.2. - FORMAZIONE DEL LOTTO, CON I CONFINI E DATI.

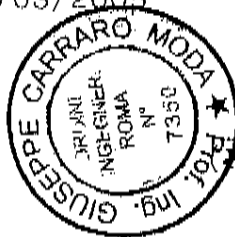
- PRIMO (ED UNICO) LOTTO: ===

Appartamento sito in via Ovidio n. 76, piano secondo, interno 12, prospiciente sulla via Ovidio e verso la fascia di rispetto laterale e confinante con il vano scala e con l'altro appartamento sito sullo stesso pianerottolo della scala al numero interno 11, indicato in Catasto al foglio 11, particella n. 929, subalterno n. 7, zona censuaria Unica, Categoria A03, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 503,55, compresa una soffitta individuata con gli stessi dati dell'appartamento; nonchè quota pari a circa un decimo della autorimessa condominiale, individuata in Catasto al foglio 11, particella 929, sub. 13, sita al piano interrato rispetto alla strada.

Prezzo base: euro 151.000 euro.

Il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione del signor Consigliere Relatore.

Roma 10/03/2005



Il Consulente Tecnico

Giuseppe Carraro Moda
Prof. ing. Giuseppe Carraro Moda

Allegati:

- 1) Visure catastali (n.2).
- 2) Planimetrie catastali (n. 1 + 1).
- 3) Atti comunali.
- 4) Servizio fotografico.
- 5) Pianta del complesso consortile e Pianta quotata dell'appartamento.
- 6) Carta topografica.
- 7) Bozza di ordin.di vendita e di decr. di trasfer.'
- 8) Parcella con atti di documentazione.

1
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - SEZ. FALLIMENTARE
Fallimento n. 56534 (ex Esec. 84706/1995), contro [REDACTED]

[REDACTED] dei soci in proprio ed, in estensione, di [REDACTED]
[REDACTED] G.E.: dottor Gentili. Curat.: avv. [REDACTED]

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE ESTIMATIVA DATATA
10/03/2005, COMPRENDE ANCHE L'APPARTAMENTO
ADIACENTE A QUELLO GIA' STIMATO (Pomezia, via Ovidio
n. 76, piano II°, interno 12, con aggiunta dell'app.to dell'int. 11.)
1. - INTRODUZIONE.

Verso la fine del mese di novembre 2008, la Curatrice del
fallimento ha comunicato via fax che il sott.to, prof. ing. Giuseppe
Carraro Moda, era incaricato della prosecuzione della consulenza
estimativa, iniziata nel 2004-5. Il sott.to si è recato in visita dal
giudice Gentili, il quale ha confermato l'incarico, per il quale il
sott.to ha chiesto tempo fino al 20 febbraio 2009, dovendo portare
a termine altri incarichi in scadenza nella prima metà di gennaio.

2. - CRITERI ESTIMATIVI FONDAMENTALI.

In Catasto, i due appartamenti sono divisi. Invece, praticamente i
due appartamenti sono uniti in uno solo. E' stato eseguito
l'abbattimento quasi totale del muro divisorio (demoliti metri 8,3
su 9,6 metri), largo circa 17 cm. Si precisa quanto segue: 1) la
cucina dell'appartamento sito all'interno 11 è stata inclusa nella
sala adiacente dell'appartamento; i relativi impianti sono rimasti
all'interno del muro che separa il soggiorno dalla cameretta,
restando così la possibilità di avere un angolo cottura nel



Prof. Ing. GIUSEPPE CARRARO MODA
Via Costanzo Cloro, 37 - 00145 Roma
Tel. 065115620 - P.I. 01332970662

D-POI CAR

PEP R

A.D.

10.04.09

soggiorno. Con ciò, il costo della separazione dell'unico attuale appartamento in due, già stimato, a pag. 19 della relazione principale, pari a 4.000 euro (relativo principalmente alla ricostruzione del muro) ed aggiornato ai prezzi presenti a 4.500 euro, si eleva a $4.500 + 1.500 = 6.000$ euro, per la necessità di rifare la cucina, oppure di impiantare un angolo cottura nella sala (detto angolo cottura avrebbe la necessità di una zona rivestita, oppure le pareti della cucina dovrebbero essere almeno in parte rivestite: da ciò la maggiore spesa di 1.500 euro, di cui sopra). La separazione dei due appartamenti presentemente accorpati presenta anche la difficoltà di dover separare i due impianti di riscaldamento nonché ed i due impianti idrici: si può stimare che tali opere di separazione possano comportare una spesa di altri 2.000 euro, elevandosi la spesa totale per la separazione a $6.000 + 2.000 = 8.000$ euro. L'ordine di grandezza di questa spesa è stato determinato in maniera approssimata, che è tuttavia sufficiente a dimostrare la scarsa convenienza alla separazione dei due appartamenti.

2) L'appartamento sito all'int. 11, qualora si voglia ripristinare la distribuzione che vedasi nella pianta catastale (sostenendo costi più elevati) ha l'ingresso coincidente al soggiorno, dotato di angolo cottura; inoltre, bagno, due camere da letto (una media ed una piccola) oppure una sola camera da letto ma anche una cucina abitabile. 3) L'app.to sito all'int. 12, avrebbe l'ingresso grande, coincidente con quello presente, una sala (piuttosto



piccola), un tinello cucina (piuttosto grande), una camera da letto e bagno. Entrambi gli appartamenti avrebbero poi il corridoio interno non certo paragonabile (per signorilità) al disimpegno centrale dell'appartamento unito, che è di larghezza più che doppia, potendo profittare anche della larghezza del muro demolito (l'abbattimento del muro consente l'aumento della superficie utile di circa un metro quadrato). 4) Per questi motivi suddetti, si può ritenere che l'unico appartamento presentemente visibile, non abbia valore inferiore rispetto ai due appartamenti iniziali, in quanto la distribuzione presente comporta un più elevato livello economico complessivo. Si deve comunque ricordare che la commerciabilità degli appartamenti piccoli (una sola camera da letto e servizi semplici) è maggiore degli appartamenti nettamente più grandi quale quello in argomento: ingresso molto decoroso, due camere da letto, doppi servizi dei quali uno grande, salotto, cucina-tinello grande; infine, una sala grande e ben collegata al salotto e ad un disimpegno centrale di dimensioni abitabili, sul quale si apre la porta del grande tinello. 5) Le ampiezze appena dette (e la distribuzione) sono tipiche della categoria civile, di classe discretamente elevata; invece, i due appartamentoini componenti non si elevano sensibilmente oltre la categoria economica. Peraltro, tutte le finiture sono al livello della categoria civile (pavimenti, rivestimenti, infissi). 6) Si conclude che il valore dell'appartamento accorpato è, se pur di poco, superiore al valore



4

dei due appartamenti separati, per realizzare i quali è necessario un intervento edilizio di circa 8.000 euro, che impone un lasso di tempo per realizzarlo ed oneri per l'organizzazione e la direzione dei lavori. 7) La Parte Esecutata non ha espresso la richiesta di stimare e mettere in vendita gli appartamenti separatamente.

3. - DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO UNITO.

3.1. - SPAZI E DISTRIBUZIONE.

Dall'ingresso, ingrandito, a suo tempo, spostando il muro di destra a danno del salotto, si accede al salotto stesso; a sinistra, v'è la sala, separata da un muretto basso e con passaggio centrale; di fronte al portoncino d'ingresso, alla distanza di tre metri e mezzo, vi è la porta con la quale si accede al disimpegno centrale. Da questo si accede, a destra al grande tinello - cucina e ad un bagno; di fronte, si accede a due camere dal letto; a sinistra si accede ad una cameretta e ad un bagno grande. Le due camere da letto, site in fondo alla casa, hanno un balcone piuttosto grande ed entrambe hanno esposizione meridionale. La sala ha un balcone che crea sfondo alle due finestrate ed è esposto ad Ovest. Il salotto ha un balcone che è comune anche col tinello - cucina ed è esposto ad Est. Totale quattro balconi. L'altezza di piano è stata misurata in 2,8 metri per l'int. 11 ed in m. 2,78, per l'int. 12. Relativamente alle ampiezze dei vani, vedasi l'allegato 7 di questa integrazione e le pag. 4-5 e 7-9 della relazione del marzo 2005.



5.

Il palazzo è interamente coperto a tetto; sotto di questo sono state ricavate le soffitte (una per ogni appartamento int. 11 ed int. 12) e che sono caratterizzate dal tetto molto spiovente e dalla mancanza di finestre. Nel piano seminterrato, al quale si accede mediante rampe di discesa dalla strada ed immissione in un cortile, vi sono i due posti auto dei due appartamenti int. 11 ed int. 12. Nel cortile v'è dell'altro spazio, che potrebbe essere usato per ulteriore parcheggio. Si deve tener presente che, sotto il piano primo, non vi è il piano rialzato, ma un piano terreno sopraelevato di un gradino dalla strada.

3.2. - FINITURE, IMPIANTI INTERNI ED ESPOSIZIONE.

Si fa stretto riferimento all'appartamento sito all'interno 11, giacché l'altro è stato descritto nella precedente relazione e non è stato mostrato particolarmente dalla famiglia esecutata. Tuttavia, si può riferire che i due appartamenti sono molto simili in tutte le finiture e sono in buono o discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il pavimento dei terrazzi è realizzato con piastrelle di gres rosso rettangolari 7,5 x 15. Tutti gli altri pavimenti sono uniformemente in piastrelle di ceramica porcellanata e smaltata, di buona qualità e ben conservate. Facendo riferimento all'appartamento sito all'interno 11 si precisa: nella sala e nel disimpegno centrale in mattonelle 25 x 25 cm. color beige scuro; nelle due camere, mattonelle 20x20 color avana piuttosto chiaro; nel bagno, mattonelle 20x20 color marrone sfumato anche per il



Prof. Ing. GIUSEPPE CARRARO MODA
Via Costanza Cloro, 37 - 00145 Roma
Tel. 065115620 - P.I. 01332970662

6.

rivestimento alto circa m. 2,0. Le porte sono di legno similnoce e cornici massicce similari, le ante delle finestre sono di legno pino russo tinto a noce. L'impianto di riscaldamento, autonomo, ha una sola caldaia sita nel balcone della cucina ed uno scaldabagno elettrico. Gli altri impianti sono in condizioni ordinarie, in relazione alla data di costruzione dell'edificio, ma bene funzionanti. L'esposizione è tutta assolata da Est ad Ovest, attraverso il Sud. Risulta un poco più assolato l'appartamento sito all'interno 12. I muri perimetrali hanno lo spessore di 24 - 28 cm. I muri sono dotati di intercapedine, che stata riempita con materiale plastico espanso, messo in opera a pressione con delle bombole che lo contenevano.

3.3. - SPAZI ED IMPIANTI COMUNI. LICENZA EDILIZIA.
CARATTERISTICHE DELLA UBICAZIONE.

Leggasi a pag. 4, 5, 6, 11, 12 e 13 della relazione del marzo 2005. Si precisa che l'ascensore porta al piano delle autorimesse, ma non anche al piano delle soffitte (considerate di importanza secondaria). Il condominio comprende gli appartamenti dell'unica scala (in cinque piani abitabili, vi sono quattro appartamenti a piano, per un totale di venti appartamenti, alcuni dei quali sono uniti a due a due). Il caseggiato è costituito da quattro palazzine, aventi ognuna venti appartamenti, per un totale di ottanta appartamenti. Le quattro palazzine hanno in comune il cortile centrale, nel quale possono trovare parcheggio una trentina di automobili, al più elevabili a trentadue.



7

occupando ogni possibile spazio; pertanto, ad ogni palazzina possono spettare, al massimo, otto posti auto nel cortile (in aggiunta ad un posto auto ad appartamento sito nel piano interrato di ciascuna palazzina). Si precisa che il parcheggio sito al piano interrato (come pure il parcheggio del cortile) costituisce proprietà indivisa e che due posti auto siti nel piano interrato della palazzina (ed anche quattro posti auto dell'intero cortile) sono molto disagiati nei movimenti di parcheggio. Nel febbraio 2009, il sott.to C.T.U. ha preso contatto con l'Amministratore del palazzo arch. [REDACTED], recandosi nel suo ufficio e cortesemente ricevuto, apprendendo così i millesimi di proprietà (54,06 per l'appartamento sito all'interno 12 e 48,78 per l'appartamento sito all'interno 11); invece, i coefficienti millesimali per la ripartizione delle spese della scala e dell'ascensore sono uguali (pari a 49,99). Se si ponesse pari a 100 il coefficiente di proprietà dell'appartamento sito all'int. 12, di conseguenza il millesimo dell'appartamento sito all'interno 11 sarebbe 90,23 (differenza di quasi il 10 per cento in diminuzione). Tale differenza può essere motivata dalla superficie, un poco diversa, ma principalmente dalla esposizione che, nelle piante catastali è, per l'appartamento sito all'interno 11, nettamente più rivolta verso settentrione mentre l'esposizione dell'appartamento dell'int. 1 è più nettamente meridionale. Il sott.to C.T.U. ha rilevato, con la propria bussola, che tale differenza di esposizione è meno rilevante rispetto a quella indicata nella pianta catastale. Questa



8

questione non sussiste qualora si consideri un unico appartamento, come nella realtà.

3.4. - DATI CATASTALI.

L'appartamento sito in via Ovidio n. 76, piano secondo, interno 11, è censito al N.C.E.U. del comune di Pomezia, al foglio 11, particella 929, subalterno 6, categoria A/3, classe 3, zona censuaria Unica, vani 5, rendita euro 503,55.

L'adiacente appartamento sito all'interno 12, ha tutti gli stessi dati catastali, compresa la rendita di 503,55 euro, ad eccezione del subalterno che è "7". Le due soffitte non sono accatastate unitamente agli appartamenti cui sono annesse e le relative piante figurano negli stessi fogli delle piante degli appartamenti.

4. - ESAME DEGLI ATTI DELLA PROCEDURA. ATTO DI PIGNORAMENTO. ADEMPIMENTI CATASTALI. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI. DESTINAZIONE URBANISTICA. CONFORMITA' ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Vedasi la relazione del marzo 2005, alle pagine 14,15,16,17 e 18.

5. - VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI. SITUAZIONE LOCATIVA E DI UTILIZZAZIONE. VINCOLI VARI.

Si conferma quanto scritto a pg. 18 della relazione del marzo 2005.

6. - STIMA PARTICOLAREGGIATA.

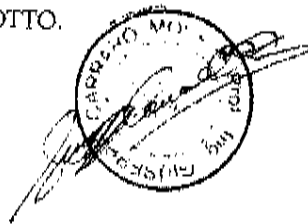
Nel marzo 2005, l'appartamento, sito all'interno 12, era stato stimato 1.476 euro al metro quadrato di superficie commerciale equivalente (pari a 105,0 mq.) e cioè pari a 155.000 euro. La superficie commerciale equivalente, dell'appartamento sito



all'interno 11, è di 103,0 mq. Detta differenza può essere attribuita ad una piccola difformità dimensionale connessa al posizionamento della mezzeria dell'edificio (infatti, la larghezza del corpo di fabbrica dell'int. 11 è, come in figura, di 5,56 metri; invece, l'analoga larghezza, per l'interno 12 è di $4,67+1,03 = 5,70$ metri; contemporaneamente, si compensano la sporgenza dell'interno 11, sita accanto all'ascensore, con la sporgenza dell'interno 12 della camera da letto. Pressocchè scarsa rilevanza ha il fatto che lo spessore dei muri esterni dell'appartamento, sito all'interno 11, è stato misurato in 24 cm.; invece, lo spessore dei muri esterni dell'appartamento sito all'interno 12 è stato misurato in 28 cm. Infatti, questa lieve differenza è compensata dalla maggiore dotazione di tramezzi dell'appartamento sito all'interno 12 in confronto all'appartamento sito all'interno 11. Pertanto, le due misure della superficie equivalente commerciale devono considerarsi sufficientemente approssimate: per l'appartamento sito all'interno 11, la superficie di 103,0 mq. e, per l'appartamento sito all'interno 12, la superficie di 105,0 mq., con un totale di $103 + 105 = 208$ mq.

Si stima che, dal 2005 al 2009, i prezzi delle abitazioni, nella zona centrale del Comune di Pomezia, siano aumentati del 21 %. Di conseguenza il prezzo unitario è diventato $1,476 \times 1,21 = 1.786$ euro/mq. Pertanto, il valore totale è: $208 \times 1.786 = 371.000$ euro.

7 - FORMAZIONE DEL PRIMO ED UNICO LOTTO.



Prof. Ing. GIUSEPPE CARRARO MODA
Via Costanzo Ciano, 37 - 00146 Roma
Tel. 065115620 - P.I. 01332970662

10.

L'unico lotto è costituito dall'appartamento sito in via Ovidio n. 76, Pomezia, piano secondo, ottenuto mediante la fusione dei due appartamenti, siti allo stesso piano, nel quadrante meridionale del palazzo, avendo ciascuno dei due appartamenti in proprietà una soffitta nonché, in proprietà indivisa condominiale, un ventesimo dell'autorimessa condominiale aperta sita al piano interrato (trattasi di quota parte pari ad un ventesimo dell'intera autorimessa condominiale), che corrisponde ad un posto auto ad appartamento, essendo i due appartamenti confinanti tra loro lungo l'asse longitudinale dell'edificio ed essendo i due appartamenti individuati in Catasto come segue:

I° - Appartamento sito all'interno 11: foglio 11, particella n. 929, subalt. 6, categ. A03, classe 3, consist. 5 vani, rendita euro 503,55.

II° - Appartamento sito all'interno 12: foglio 11, particella n. 929, subalt. 7, categ. A03, classe 3, consist. 5 vani, rendita euro 503,55.

Pertanto, per l'appartamento ottenuto dalla fusione dei due suddetti appartamenti (comprese le due soffitte ed i due posti auto, pertinenti nel complesso, ai due appartamenti), il prezzo base è di 371.000 euro.

(Qualora i due appartamenti dovessero essere considerati separatamente, all'appartamento sito all'interno 11 si dovrebbe riconoscere il valore di 176.000 euro; all'appartamento sito



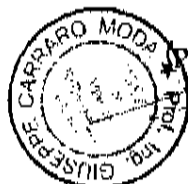
11.

all'interno 12 si dovrebbe riconoscere il valore di 187.000 euro, restando a carico di entrambi, al 50 % ciascuno, la spesa di 4.500 euro per la separazione e la spesa aggiuntiva di 3.500 euro per l'appartamento sito all'interno 11, dovendo questo appartamento sistemare la cucina o almeno l'angolo cottura e gli impianti).

Il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione dell'A.G.

Roma 15 febbraio 2009

C.T.U.



prof. ing. Giuseppe Carraro Moda)

A handwritten signature in dark ink, written over the printed name and extending to the right.

Prof. Ing. GIUSEPPE CARRARO MODA
Via Costanzo Ciano, 37 - 00145 Roma
Tel. 066115620 - P.J. 01332970662

12.

ELENCO DEGLI ALLEGATI.

- 1.1. - Visura dell'appartamento sito all'int.11.
- 1.2. - Visura storica dell'appartamento.
- 2. - Estratto mappa terreni con indicazione del palazzo.
- 3. - Mappa dell'appartamento e della soffitta.
- 4. - N. sette fotografie.
- 5. - Verbale delle operazioni peritali.
- 6.1. - Pianta dell'appartamento sito all'int.11.
- 6.2. - Tavola con le piante dei due appartamenti.
- 7. - Calcoli della misurata superficie dell'app.to int. 11.
- 8. - Mappa topografica.
- 9. - Nota delle competenze del sott. C.T.U.

