

2° RISPOSTA AD INTEGRAZIONE RICHIESTA DA AVV.BENEDETTO GARGANI (per INTRUM ITALY SPA)
DA ISTANZA DEL 21/09/2022 e dal GIUDICE DOTT.FERNADO SCOLARO UDIENZA DEL 30.09.2022

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 1096/2019 del R.G.E.

promossa da

Intesa San Paolo S.p.a.

Codice fiscale: 00799960158

Via di Villa Grazioli 15

00100 - Roma (Rm)

contro

INCARICO

All'udienza del 07/05/2021, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email gustavograssi@tiscali.it, PEC g.grassi@pec.archrm.it, Tel. 335.6524955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott.ssa Cristina Pigozzo presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Dott.Giuseppe Gatti.

RELAZIONE E CHIARIMENTI

I beni oggetto da ATTO DI PIGNORAMENTO sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1 (Coord. Geografiche: 41.907397; 12.283157)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N°8** - Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) - Foglio 322, Part.IIe 1549 - Non presente nell'Atto di Pignoramento.
- **Bene N°9** - Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) - Foglio 322, Part.IIe 1550 e 1551 - Non presente nell'Atto di Pignoramento.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Durante i sopralluoghi è emerso che i beni sono variati rispetto all'Atto di pignoramento in quanto alcuni risultano comunicanti tra loro ed un immobile risulta attualmente demolito, e quindi avremo all'attualità:

- **Lotto N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - lotto invariato -
Dati catastali; Foglio 322, Part.813, Sub 502/503 (da nuovo DOCFA);
- **Lotto N° 2** (deriva da bene n.2 e n.3) - Appartamento a Roma (RM) - Int.3, piano T - lotto variato e risultante comunicante con il Bene N°3 - Appartamento a Roma (RM) - Int.4, piano T- Quindi per il bene N°2 avremo i due appartamenti comprensivo dello spazio di risulta di fabbricato demolito con nuovo Docfa -
Dati catastali: Foglio 322, Part.812, Sub.5 / Sub.6 / Sub.9 (fabbr.demolito);
- **Lotto N° 3** - (deriva da bene n.4 e n.5)- Magazzino a Roma (RM) - piano T e 1° - lotto variato e risultante comunicante con il Bene N°4 - Magazzino a Roma (RM) - piano T- Quindi per il bene N°3 avremo i due magazzini di cui il primo anche al piano 1° con scala interna - Con nuovo Docfa -
Dati catastali: Foglio 322, Part.812, Sub.7 / Sub.8;

- **Lotto N°4** – Posto auto a Roma (RM) – piano T - **lotto variato** ma solo in quanto proveniente dal lotto originario Bene N°7–
Dati catastali: Foglio 322, Part.812, Sub.10;
- **Lotto N°5** – Terreni dal frazionamento – **lotto aggiunto** dal frazionamento eseguito (terreno interno alla part. 504).
Dati catastali: Foglio 322, Part.11e 1549
- **Lotto N°6** – Terreni dal frazionamento – **lotto aggiunto** dal frazionamento eseguito (strada d'accesso alla part.813/812 e 504)
Dati catastali: Foglio 322, Part.11e 1550-1551

NOTE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Per le valutazioni del GE Dott. Fernando Scolaro, si presentano di seguito i riscontri puntuali alle osservazioni dell'Avv.to Benedetto Gargani, che personalmente ritengo siano chiarimenti ulteriori rispetto a quelli già depositati in atti.

N.b.: le Osservazioni fatte all'integrazione della Ctu sono state interlineate a linea tratteggiata, mentre le risposte del sottoscritto Esperto estimatore sono interlineate a linea continua.

- 1) Per quanto riguarda preliminarmente, la particella 812 che ritengo e confermo non sia stata pignorata

Osservazioni preliminari:

Preliminarmente si evidenzia che il CTU ha ritenuto "non pignorata" la particella **812**, nonostante il creditore procedente abbia sottoposto ad esecuzione tutti i beni immobili insistenti sulla particella n. 812, la quale non ha (o aveva) una propria autonomia ma solo una funzionalità rispetto ai beni che la sovrastano. A riprova di quanto sopra, si evidenzia che – a seguito del frazionamento operato dal CTU su autorizzazione del G.E. – la soppressione della particella in parola ha generato le particelle n. 1547 e 1548, censite come ENTI URBANI (doc. 1 e 2).

Risposta Esperto estimatore: part.812

Il CTU osserva che non corrisponde al vero quanto rappresentato dal Creditore e cioè che tutti i beni immobili insistenti sulla particella 812 sarebbero stati sottoposti ad esecuzione. Infatti, dai sopralluoghi eseguiti unitamente al Custode Giudiziario Dott.Giuseppe Gatti e dall'approfondita esame della documentazione catastale, in tale particella 812 insistono anche altri immobili che non sono stati eseguiti. Al fine di dare evidenza di detta conclusione:

- 1) si riporta l'estratto di mappa Fig.n.1 (sottostante);
- 2) si evidenzia che i beni immobili pignorati sono i seguenti:
 1. Appartamento (A/4) di 4,5 vani catastali censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 5, PT;
 2. Appartamento (A/4) di 2,5 vani catastali censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 6, PT;
 3. Locale magazzino (C/2) di 173 mq censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 7, P1T;
 4. Locale magazzino (C/2) di 38 mq censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 8, PT;
 5. Box (C/6) di 62 mq censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 9, PT;
 6. Box (C/6) di 92 mq censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 10, PT;
- 3) precisato che gli immobili facenti parte l'ex sub. 1 della 812 (attuale sub. 11 della 812, più part. 1547 e 1548), risulta che non sono pignorati i subalterni della 812 sub. 1 (attuale sub. 11 della 812, più part. 1547 e 1548 resede comune), 2 (piscina con locali tecnici comuni) , 3 (Villa non pignorata in quanto di altro
*** non eseguito) e 4 (Villa non pignorata).

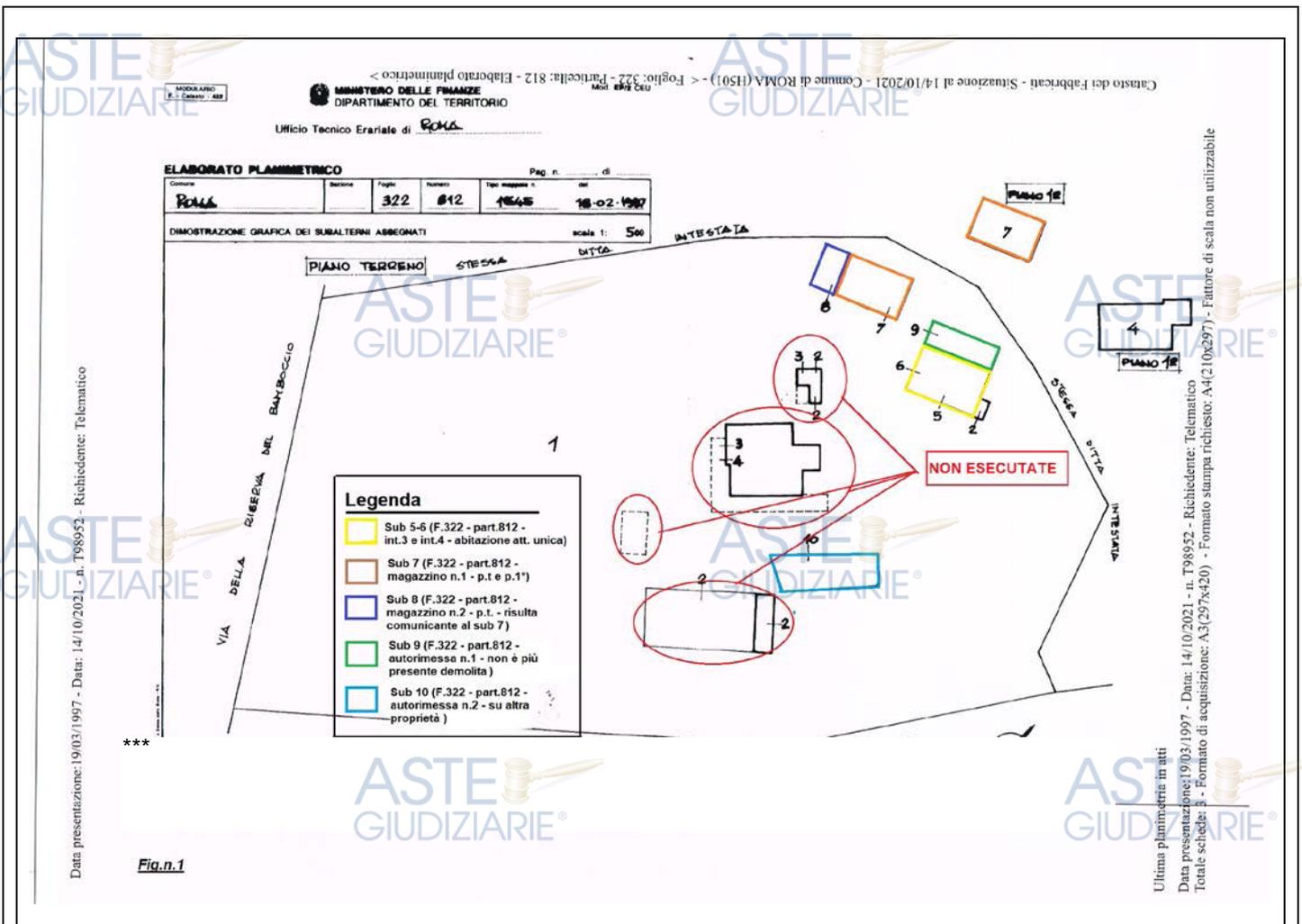


Fig.n.1

Per le valutazioni della SV, inoltre, si rappresenta che anche il precedente GE - Dott.ssa Pigozzo, sulla richiesta tecnica del sottoscritto di frazionamento ad opera del Geom Bisti, all'udienza del 18.02.2022... **“aveva ritenuto opportuno di pignorare anche gli immobili insistenti sulla particella n.812, allo stato esclusi dal pignoramento nonché la stessa corte n.812...e rinvia all'udienza del 30.09.2022 ore 9.30...”** (vedi allegato n. 1)

Si specifica, inoltre, che la natura di beni comuni non censibili di alcuni immobili non ne preclude la pignorabilità e che, pertanto, l'esclusione dalle attività di controllo e valutazione è determinata esclusivamente dal loro mancato pignoramento.

Ove il creditore continui a ritenere che tutti i subalterni della particella 812 siano stati pignorati, vorrà darne dimostrazione. In caso contrario, tutti gli immobili con subalterno diverso dai nn. 5, 6, 7, 8, 9 e 10, si riterranno liberi da tale procedimento.

c) Osservazioni :

Quesito: chiarire il motivo per cui le particelle generate dal frazionamento dei mappali 813 e 812 non sono state oggetto di una autonoma valutazione e se l'estensione delle particelle n. 813 e 812, così come acquistate dal sig.***, sia stata ridotta con il frazionamento che sembra essere operato in favore dei proprietari della particella 504 (non oggetto del pignoramento). Si osserva: se il sig.*** (parente non esecutato), proprietario della particella n. 504, ha esteso la propria resede oltre il confine

della propria particella, dovrà rideterminare correttamente il proprio confine e non potrà usufruire di alcun "accorpamento" di particelle, non previsto né concesso dal codice di rito. Tali particelle dovranno essere rese indipendenti dalla particella 504 e dovranno costituire un lotto autonomo ed essere poste in vendita, alla quale potrà partecipare anche il sig.*** (partente non esecutato)....

Risposta Esperto estimatore:

Preliminarmente, è opportuno sottolineare che il frazionamento suddivide la superficie della particella frazionata nella superficie di tutte le particelle risultanti dal frazionamento e, pertanto, la somma delle superfici delle particelle risultanti dal frazionamento è pari alla superficie della particella oggetto di frazionamento da cui derivano.

Premesso quanto sopra, le particelle risultanti dal frazionamento della particella:

- 813 sono le particelle numero 1549, 1550 e 1551. Dette particelle sono state oggetto di autonoma valutazione ed inserite: la particella 1549 nel lotto n. 5 e le particelle 1550 e 1551 nel lotto n. 6;

-812 sono le particelle numero 1547 e 1548, Dette particella non sono oggetto di pignoramento e, pertanto, sono escluse da qualsiasi ulteriore analisi e valutazione.

Le motivazioni del frazionamento sono le seguenti:

- 1) l'opportunità di rendere il bene appetibile sul mercato, permettendone una migliore e più veloce aggiudicazione;
- 2) la necessità di rendere lo stato di diritto delle porzioni di che trattasi corrispondente allo stato di fatto. Detta corrispondenza, senza il frazionamento, non sarebbe stata verificata, con tutte le conseguenze del caso.

Con riferimento alla richiesta di liberazione delle part. 1549, 1550, 1551 dai manufatti sopra costruiti dal *** non esecutato, si ritiene che al momento attuale si possa soprassedere, in considerazione della circostanza che dette particelle potrebbero stimolare l'interesse all'acquisto del proprietario della particella 504 nell'ambito del cui muro di confine sono comprese. Data la natura dell'immobile di che trattasi (striscia di terreno), lo scrivente ritiene che esso possa avere valore economico esclusivamente per detto soggetto, ancorché non possa essere esclusa a priori l'eventualità che altri soggetti possano volerla acquistare per motivazioni oggi non comprensibili. Per questo, il mancato frazionamento appare essere il comportamento più logico che migliora il rapporto costi benefici della procedura di vendita. Naturalmente, il GE disporrà come riterrà.

Si fa presente, inoltre, che la mancata liberazione non impedisce la fruibilità della part. 813, che continuerà ad avere accesso dalla strada attualmente in uso insistente sulla part. 812.

Infine, si sottolinea che la mancata liberazione oggi non impedirà, ove l'aggiudicatario fosse un soggetto diverso dal proprietario del muro di confine entro cui i terreni sono situati, che detto aggiudicatario possa pretenderla all'aggiudicazione.

d) Quesito: sul parametro di valutazione villa:

Nelle osservazioni alla CTU è stato evidenziato che non è citata la fonte da cui è stato estrapolato il parametro di riferimento della valutazione di €/mq 1.220,00.

Il CTU ha osservato che:

“da indagini Omi ed indagini personali svolti nella zona presa in esame, (Vedi allegato n.11), per immobili simili sul mercato immobiliare attuale a quello preso in considerazione, risultano dei valori che oscillano da €/mq.955 ad €/mq.1.350, più aderenti ad immobili simili a quello pignorato, rispetto a quelli dichiarati da OMI che risultano per ville e villini da €/mq.1650 a €/mq.2400”.

Si osserva: l'allegato n. 11 dell'integrazione di perizia si compone di 2 pagine: la prima che riporta i valori OMI compresi per Ville e Villini tra €/mq 1.650 e €/mq 2.400 e ii) la seconda che riporta una ricerca fatta sul sito “immobiliare.it” il 27 settembre 2022, ovvero dopo il deposito della CTU originaria e quindi non utilizzata nella perizia originaria; comunque, in merito alla valutazione reperita su tale sito, si evidenzia che il parametro medio al novembre 2022 è di €2.290,00 e non quello indicato dal CTU...

Risposta Esperto estimatore:

Preliminarmente, si riporta la risposta già scritta nella precedente integrazione:

“Si sottolinea, infine, che i valori OMI fanno riferimento ad immobili che non presentano alcuna criticità in stato di manutenzione normale, ove, come è stato rappresentato nel corso della relazione, gli immobili di che trattasi presentano criticità tra le quali che “l’acqua è servita da altra proprietà non eseguita e si dovrà richiedere un nuovo allaccio all’ACEA con costi non determinabili allo stato. Le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l’elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio.”.

Successivamente, si sottolinea che, nel caso della villa, trattasi di un manufatto costruito in prefabbricato di legno, oramai reso fatiscente dal tempo, con un locale sotterraneo in muratura portante senza intercapedini esterne e quindi abbastanza insalubre. Sul punto, si aggiunge anche che, nel contratto di concessione d’uso gratuito, si elencano tali precarietà e difetti dovuti all’incuria di manutenzioni ordinarie e straordinarie nel tempo. Ancorché dette circostanze siano state solo accennate nelle relazioni già depositate, esse sono state prese in considerazione dallo scrivente ai fini della valutazione di questo tipo di manufatto prefabbricato ove, al contrario, la valutazione proposta dal Creditore di €/mq.2.290 e, quindi, per una superficie calcolata dai rilievi eseguiti dal sottoscritto di mq.275, risulta essere di **€629.750,00 complessivi**, un valore che non appare plausibile ed anzi, a modesto parere del sottoscritto, appare del tutto fuori del mercato.

Naturalmente, si rimette qualsiasi decisione in merito al Giudice, anche con riferimento ai coefficienti decrementativi applicati dal sottoscritto esperto.

a) Quesito: per il lotto 2 (ex lotti 2-3 e 6)

a) Quesito: chiarire se conviene unificarli come lotto, oppure indicare – in perizia - le opere necessarie alla loro separazione in natura. Con le osservazioni alla CTU è stato chiesto se il CTU avrebbe dovuto unificarli come lotto, oppure indicare le opere necessarie alla loro separazione in natura. Il CTU, in risposta al quesito, ha creato un unico LOTTO identificato con il n. 2, in cui ha accorpato i beni identificati nella precedente perizia con i n.ri 2, 3 e 6, chiarendo, quindi, che conviene unificarli tra di loro.

b) Quesito: indicare per quale motivo il patio debba essere escluso e non considerato come una pertinenza dei beni.

c) Quesito: chiarire il motivo per cui l’area di pertinenza adiacente gli immobili non possa essere

considerata (ed eventualmente accatastata) come pertinenza del lotto.

In risposta a tali quesiti, il CTU ha evidenziato che: "Per quanto riguarda il patio esterno, risulta edificato sulla particella n.812, che non risulta pignorata. Quindi le parti esterne all'edificio non possono essere incluse nella valutazione di questo immobile".

Si osserva: per quanto già detto in premessa, che la particella 812 è eseguita.

Risposta Esperto estimatore:

Il sottoscritto ritiene di avere chiarito che, secondo le sue valutazioni, la particella 812, contrariamente a quanto rappresentato dal creditore, non risulta attualmente pignorata come area urbana. Di conseguenza, tutti gli spazi esterni agli immobili non possono fare parte delle pertinenze degli stessi. Si precisa che il patio esterno rientra in questi spazi esterni e comunque non risulta nemmeno identificato nella planimetria catastale in atti.

L'esperto ritiene, per economicità della procedura, opportuno unificare tali lotti adiacenti e comunque comunicanti attualmente tra loro, in quanto la loro separazione determinerebbe ulteriori lavori, chiusura comunicazione, installazione di nuovo posto cottura con nuovi impianti idraulici, elettrici, scarichi e rendendo di fatto il precedente lotto n.3 di superficie mq.36.28, alquanto esigua e poco appetibile economicamente per un futuro compratore. (vedasi le planimetrie da sopralluogo eseguite dal sottoscritto)

d) Quesito: chiarisca la superficie convenzionale del lotto 6 (sub. 9) ora accorpato al LOTTO 2.

Per il lotto n. 6 (sub. 9) con le osservazioni alla CTU era stato evidenziato che: "lo stesso è stato valutato per una superficie "convenzionale" di 10,79 mq anche se la superficie netta, attestata dal CTU, è di 59,97 mq. In particolare, il perito ha ragguagliato la consistenza del bene al 18% come se fosse la pertinenza di un bene "maggior", salvo poi identificarlo come lotto (n. 6) a sé stante.

In risposta il CTU ha evidenziato che: "Per quanto riguarda la superficie convenzionale del ex bene n.6 (sub. 9 n.r.d.), si riporta il valore di mercato non ad un immobile costruito ma ad una parte attualmente pavimentata che non può essere valutata come edificata, ed ecco il motivo della sua superficie convenzionale".

Si osserva: stante l'accorpamento, come pertinenza, dell'ex lotto 6 (sub. 9) all'attuale LOTTO 2, il ragguaglio della superficie al 18% appare corretto. Resta inteso che la valutazione del lotto dovrà essere fatta avendo come parametro di riferimento quello già indicato per il lotto 1.

In sintesi: LOTTO 2 (ex Lotti 2 - 3 e 6)

- Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6 di mq 70,92.
- Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 6, Zc. 6, di mq 30,28.
- Terreno di pertinenza identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6 di mq 59,97 (con conguaglio al 18%).

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 2 – mq 111,99

Risposta Esperto estimatore:

Il lotto n.6 è costituito da un immobile attualmente demolito, di cui è presente esclusivamente il pavimento. L'esperto ritiene di avere già precedentemente fornito ogni chiarimento in merito alla necessità di ragguagliarne la superficie per calcolare quella convenzionale: la valutazione dell'immobile non può essere effettuata al valore di mercato di un immobile costruito se non previa ragguaglio della superficie per

tenere conto proprio della circostanza che detto immobile non è un edificio ma soltanto un'area pavimentata.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili, preliminarmente, l'Esperto si riporta a quanto già scritto con riguardo alle criticità emerse durante i sopralluoghi, come riproposte di seguito: "Si sottolinea, infine, che i valori OMI fanno riferimento ad immobili che non presentano alcuna criticità in stato di manutenzione normale, ove, come è stato rappresentato nel corso della relazione, gli immobili di che trattasi presentano criticità tra le quali che "l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita e si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'ACEA con costi non determinabili allo stato. Le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio."

Successivamente, si sottolinea ancora una volta che detti immobili non includono i patii esterni che non ne sono pertinenza in quanto presenti sulla particella 812 che non è pignorata. Detta circostanza, a modesto parere del sottoscritto, diminuisce l'appetibilità commerciale dei manufatti di che trattasi.

Per il LOTTO 3 (ex lotti n. 4 e 5):

Ex lotto 4 (sub. 7):

- Quesito: chiarire per quale motivo è stata valutata la superficie "convenzionale" di 62,65 mq e non la superficie netta di 200 mq;
- Quesito: indicare la fonte del parametro di riferimento di € 1.000,00/mq;

Ex lotto 5 (sub. 8):

- Quesito: chiarire per quale motivo è stata valutata la superficie "convenzionale" di 12,41 mq e non la superficie netta di 40 mq;
- Quesito: indicare la fonte del parametro di riferimento di € 1.100,00/mq;

Risposta del CTU:

"per quanto riguarda la superficie convenzionale applicata, si riporta ad un immobile ad uso magazzino anche se in parte abitato abusivamente, i motivi sono due: che risultano edificati su particella 812 che non risulta pignorata; la loro categoria catastale non può essere assimilata ad immobili destinati a residenziale. I parametri di riferimento del valore (€/mq. 1.000/1.100), si riportano a quanto già detto del Bene n. 1".

Si osserva: la particella n. 812 è correttamente eseguita e che il LOTTO dovrà essere valutato come magazzino di complessivi 240 mq, escludendo ogni riferimento all'abitabilità dello stesso, includendo in ciò la valutazione utilizzata per il LOTTO 1 che è residenziale.

Il CTU precisa che il parametro di riferimento non può essere quello degli immobili residenziali; tuttavia, non chiarisce quale sia la fonte del parametro da lui assunto (€/mq. 1.000/1.100) per valutare i magazzini, con una differenza rispetto a quello utilizzato per il residenziale di soli € 100 (cento/00) per metro quadrato.

Risposta Esperto estimatore:

Il sottoscritto esperto ritiene di avere già fornito i chiarimenti alle osservazioni di che trattasi. In estrema sintesi, si conferma che, per la valutazione, si è prudentemente impiegato i valori di €/mq. 1.000 e di €/mq. 1.100 tenuto conto di tutte le criticità rinvenute ed illustrate.

Per gli ex lotti 4 (sub. 7) e 5 (sub. 8):

- Quesito: chiarire se conviene unificarli come lotto, oppure indicare – in perizia - le opere necessarie alla loro separazione in natura.

La risposta del CTU è stata l'unificazione degli stessi.

In sintesi: LOTTO 3 (ex Lotti 4 e 5):

- Locale magazzino (C/2) di 173 mq censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 7, P1T;
- Locale magazzino (C/2) di 38 mq censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 8, PT;

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 3 – mq 240,00**Risposta Esperto estimatore:**

L'esperto ritiene opportuno considerare gli immobili di che trattasi nell'ambito dello stesso lotto (lotto 3) per economicità della procedura e perchè si ritiene che ciò possa facilitare la migliore vendita. Si osserva che trattasi di immobili:

- 1) strutturalmente adiacenti;
- 2) di identica categoria catastale (C/2).
- 3) comunicanti;
- 4) per parte sub 7-8, abusivamente usati come abitazione del custode.

Si osserva che la suddivisione in lotti distinti comporterebbe la necessità di interventi costosi per chiusura ed eliminazione dell'attuale cucina e impiantistica varia.

Per il LOTTO 4 (ex lotto n. 7):

- a) Quesito: chiarire per quale motivo è stata valutata la superficie "convenzionale" di 10,79 mq e non la superficie netta di 59,97 mq;
- b) Quesito: indicare la fonte del parametro di riferimento di €. 1.000,00/mq.

Risposta del CTU: "per quanto riguarda la superficie convenzionale applicata, si riporta ad un immobile ad uso posto auto, i motivi sono due: che risultano edificati su particella 812 che non risulta pignorata ed in questo caso chiusa anche da cancello su altra proprietà; la categoria catastale non può essere assimilata ad immobili destinati a residenziale. I parametri di riferimento del valore (€/mq. 1.100), si riportano a quanto già detto del Bene n. 1".

Si osserva: la particella n. 812 è correttamente eseguita e che il LOTTO dovrà essere valutato come posto auto di complessivi 240 mq, escludendo ogni riferimento all'abitabilità dello stesso, includendo in ciò la valutazione utilizzata per il LOTTO 1 che è residenziale.

Il CTU precisa che il parametro di riferimento non può essere quello degli immobili residenziali; tuttavia, non chiarisce quale sia la fonte del parametro da lui assunto (€/mq. 1.100) per valutare il posto auto, con una differenza rispetto a quello utilizzato per il residenziale di soli €. 100 (cento/00) per metro quadrato.

In sintesi: LOTTO 4 (ex lotto 7):

- box (C/6) di 62 mq censito al NCEU foglio 322, particella 812, sub 10, PT;

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 4 – mq 59,97.**Risposta Esperto estimatore:**

Con riferimento al chiarimento richiesto, si riporta la risposta fornita nella "1° integrazione elaborata": "per quanto riguarda la superficie convenzionale applicata, si riporta ad un immobile ad uso posto auto, i motivi sono due: che risultano edificati su particella 812 che non risulta pignorata ed in questo caso chiusa anche da cancello su altra proprietà; la categoria catastale non può essere assimilata ad immobili destinati a residenziale. I parametri di riferimento del valore (€/mq. 1.100), si riportano a quanto già detto del Bene

n.1”.

Si ribadiscono le criticità già ampiamente elencate, per quanto riguarda la valutazione degli immobili. In particolare, l'Esperto si riporta a quanto già scritto per quanto riguarda le criticità emerse durante i sopralluoghi: “Si sottolinea, infine, che i valori OMI fanno riferimento ad immobili che non presentano alcuna criticità in stato di manutenzione normale, ove, come è stato rappresentato nel corso della relazione, gli immobili di che trattasi presentano criticità tra le quali che "l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita e si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'ACEA con costi non determinabili allo stato. Le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio.”.

Infine, si sottolinea ancora una volta che detti immobili non includono i patii esterni che non ne sono pertinenza in quanto presenti sulla particella 812 che non è pignorata. Detta circostanza, a modesto parere del sottoscritto, diminuisce l'appetibilità commerciale dei manufatti di che trattasi.

Per il LOTTO 5 (dimenticato dal CTU nella precedente perizia):

- Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccion.58 (ex60), piano PT. Mq 755.

Trattasi di terreni. Identificati al catasto Terreni - Fg. 322, Part. 1549. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) con un valore di stima del bene: €.105.700,00 attesa la valutazione di €/mq 140,00.

Si osserva: neanche in questo caso il CTU ha indicato la fonte del parametro di riferimento.

In sintesi: LOTTO 5 (omesso dal CTU nella precedente perizia)

- Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT. Identificati al catasto Terreni - Fg. 322, Part. 1549.

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 5: MQ 755.

Risposta Esperto estimatore:

Come già rappresentato nella precedente integrazione, si precisa che il valore dei terreni è stato calcolato al 7% del valore medio OMI (€.2.000/mq).

Per il LOTTO 6 (dimenticato dal CTU nella precedente perizia):

- Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT. Mq 256. Trattasi di terreni identificati al NCT - Fg. 322, Part. 1550 e 1551.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con un valore di stima del bene di €.35.800,00, attesa la valutazione di €/mq 140,00.

Si osserva: neanche in questo caso il CTU ha indicato la fonte del parametro di riferimento.

In sintesi: LOTTO 6 (omesso dal CTU nella precedente perizia)

- Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58

(ex60), piano PT. Identificati al catasto Terreni - Fg. 322, Part. 1550 e 1551.

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 6: MQ 256.

Risposta Esperto estimatore:

Come già rappresentato nella precedente integrazione, si precisa che il valore dei terreni è stato calcolato al 7% del valore medio OMI (€2.000/mq).

Infine, in ordine alla correttezza dell'ulteriore riduzione operata dal CTU del 30% del valore di tutti i beni così come indicato nella perizia originaria: "Considerando che i lotti nn.3/4 , n.5/6 e 9 e n.7/8, risultano all'attualità comunicanti tra loro; considerando anche quanto precedentemente detto sulle domande di condono in essere non ancora definite".

Il CTU ha recepito in parte le osservazioni del creditore, diminuendo l'importo stimato precedentemente dal 20% al 10% (attuali).

In conclusione di tutto quanto sopra osservato, si deve rilevare che il CTU – nonostante le precise indicazioni ricevute dal G.E. - continua ad essere manchevole rispetto alle integrazioni richieste e in generale:

- considera, senza alcun motivo, non pignorata la particella n. 812 e conseguentemente ritiene liberate, parimenti senza motivo, le particelle n. 1547 e 1548;
- non sottolinea la necessità di liberare le particelle di nuova formazione n. 1547, 1548, 1549, 1550 e 1551 (derivanti dalle 812 e 813) dall'occupazione illegittima del sig. *** (parente non esecutato);
- suggerisce un illegittimo quanto sconsigliabile "accorpamento" di alcune particelle frazionate con la n. 504 di proprietà di un parente degli esecutati (** , in luogo della loro regolare vendita all'asta;
- assume parametri di riferimento per la valutazione dei beni assolutamente arbitrari e quelli di cui cita la fonte sono palesemente inesatti;
- ribadisce, in maniera del tutto impropria, il ragguaglio in percentuale della consistenza dei LOTTI n. 3 e 4, come se fossero delle pertinenze di un bene "maggior", salvo poi identificarli come lotti a sé stanti, con ciò ingenerando una palese confusione per i potenziali soggetti interessati all'acquisto.

A riprova della inaffidabilità delle valutazioni operate dal CTU, si pone in evidenza che il perito ritiene corretto valutare una Villa di 275 mq in €299.000,00 (LOTTO 1) e il confinante terreno di pertinenza di 755 mq in €. 105.000,00 (LOTTO 5).

Per quanto sopra si chiede al Giudice di disporre la liberazione dei terreni occupati da soggetti terzi, affinché diventino un lotto autonomo ovvero una pertinenza dei beni staggiti e assuma comunque ogni ulteriore provvedimento necessario alla corretta descrizione e valutazione dei beni oggetto della presente

procedura esecutiva, incluso la sostituzione del perito.

Risposta Esperto estimatore:

- Come già ampiamente rappresentato, il sottoscritto esperto ritiene e ribadisce che la part.812 non risulta attualmente pignorata, risultando invece pignorati i subalterni nn. 5, 6, 7, 8, 9 e 10 della part. 812 del NCEU del Comune di Roma.
- Per la liberazione delle particelle da frazionamento eseguito ed autorizzato con nn. 1547, 1548, 1549, 1550 e 1551 (derivanti dalle 812 e 813), occupati illegittimamente dal Sig^{***} * (parente non esecutato) si rappresenta quanto segue.
- Preliminarmente, è opportuno sottolineare che il frazionamento suddivide la superficie della particella frazionata nella superficie di tutte le particelle risultanti dal frazionamento e, pertanto, la somma delle superfici delle particelle risultanti dal frazionamento è pari alla superficie della particella oggetto di frazionamento da cui derivano.
- Premesso quanto sopra, le particelle risultanti dal frazionamento della particella 813: sono le particelle numero 1549, 1550 e 1551. Dette particelle sono state oggetto di autonoma valutazione ed inserite: la particella 1549 nel lotto n. 5 e le particelle 1550 e 1551 nel lotto n. 6;
- La particella n.812 sub1, sono le particelle numero 1547 e 1548. Dette particelle non sono oggetto di pignoramento e, pertanto, sono escluse da qualsiasi ulteriore analisi e valutazione.
- Le motivazioni del frazionamento sono le seguenti:
 - 1) l'opportunità di rendere il bene appetibile sul mercato, permettendone una migliore e più veloce aggiudicazione;
 - 2) la necessità di rendere lo stato di diritto delle porzioni di che trattasi corrispondente allo stato di fatto. Detta corrispondenza, senza il frazionamento, non sarebbe stata verificata, con tutte le conseguenze del caso.
- Con riferimento alla richiesta di liberazione delle part. 1549, 1550, 1551 dai manufatti sopra costruiti dal ^{***} non esecutato, si ritiene che al momento attuale si possa soprassedere, in considerazione della circostanza che dette particelle potrebbero stimolare l'interesse all'acquisto del proprietario della particella 504 nell'ambito del cui muro di confine sono comprese. Data la natura dell'immobile di che trattasi (striscia di terreno), lo scrivente ritiene che esso possa avere valore economico esclusivamente per detto soggetto, ancorché non possa essere esclusa a priori l'eventualità che altri soggetti possano volerla acquistare per motivazioni oggi non comprensibili. Per questo, il mancato frazionamento appare essere il comportamento più logico che migliora il rapporto costi benefici della procedura di vendita. Naturalmente, il GE disporrà come riterrà.
- Si fa presente, inoltre, che la mancata liberazione non impedisce la fruibilità della part. 813, che continuerà ad avere accesso dalla strada attualmente in uso insistente sulla part. 812.
- Infine, si sottolinea che la mancata liberazione oggi non impedirà, ove l'aggiudicatario fosse un soggetto diverso dal proprietario del muro di confine entro cui i terreni sono situati, che detto aggiudicatario possa pretenderla all'aggiudicazione.
- Come precedentemente ampiamente esplicitato, l'Esperto ritiene che i parametri assunti per la valutazione dei beni pignorati siano coerenti con le criticità evidenziate.

- Si ritiene, in scienza e coscienza, di avere fornito una valutazione estimale ai beni pignorati che tenga conto, in modo corretto e scrupoloso, sia di tutti gli aspetti emersi durante i sopralluoghi effettuati, sia delle informazioni in atti e di quelle tecnico-amministrative reperite durante le operazioni peritali.
- Comunque, si rimette alle valutazioni del Giudice qualsiasi decisione e si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Valore finale di stima: in c.t. = € 554.900,00.

(cinquecentocinquantaquattromilanovecentoeuro//00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la 2° integrazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li. 7.01.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Grassi Gustavo

(firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Copia udienza del 18.02.2022 Pigozzo
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa fig.n.1
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Particolare frazionamento eseguito e sconfinamento part.502
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Atto di pignoramento
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Rilievi eseguiti esperto estimatore (già nella relazione allegato n.5)
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Osservazioni all'integrazione Ctu -Studio Avv.Gargani

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1096/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 813, Sub. 502/503, Zc. 6, Categoria A8	Superficie	274,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato e funzionale.		
Descrizione:	Trattasi di una villa prefabbricata con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, 4, piano PT e spazio di risulta (fabbr.demolito)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4 e Fg. 322, Part. 812, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4, oltre immobile demolito ex catasto: Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6.	Superficie	70,92 mq + 36,28 mq + 10,79 mq.
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzini			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C2 e Fg. 322, Part. 812, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	62,65 mq + 12.41 mq.
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale. Il magazzino risulta allo stato rustico.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	19,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero e funzionale. L'autorimessa è adibita al parcheggio di autovetture in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreni da frazionamento eseguito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60),		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part.1549	Superficie	755 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di terreni derivati dal frazionamento eseguito		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N°6 - Terreni da frazionamento eseguito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60),		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part.1550,1551	Superficie	256 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di terreni derivati dal frazionamento eseguito		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
 Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
 Quota: 100
 Importo: € 130.000,00
 A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
 Contro ***

Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 96.628,33
 Data: 13/07/2015
 N° repertorio: 16428
 N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
 Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
 Quota: 100
 Importo: € 892.120,00
 A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
 Contro ***

Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 833.216,48
 Data: 28/09/2018
 N° repertorio: 20452
 N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
 Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
 Quota: 100
 A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
 Contro ***