
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **897/2022** del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 897/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.500,00	20

INCARICO

All'udienza del 22/02/2023, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 - 00178 - Roma (RM), email ing.crivelli@gmail.com, PEC ing.crivelli@pec.ording.roma.it, Tel. *****
*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettando l'incarico e prestando giuramento.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene - Appartamento in Roma (RM), Via Monterado n. 65, posto al Piano Terra (Interno 2), riportato in catasto fabbricati al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501, Zona Censuaria 6, Cat. A/4, Cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 429,952.

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Monterado n.65. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Corcolle-San Vittorino/Via Sant'Elpidio al Mare) ed è composto da due piani fuori terra e copertura.

L'Appartamento (al Piano Terra) è identificato al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno (con antibagno).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento in Roma (RM), Via Monterado n. 65, posto al Piano Terra (Interno 2), riportato in catasto fabbricati al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501, Zona Censuaria 6, Cat. A/4, Cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 429,952.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 06).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2).
- [REDACTED] (Proprietà 1/2).

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2).
- [REDACTED] (Proprietà 1/2).

Vedere Visure Catastali (All. 03) e Certificato Notarile (All. 06).

CONFINI

L'Appartamento confina con vano scala, appartamento interno 1 e corte comune su più lati.

CONSISTENZA

Appartamento A/4	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,20 mq	1,00	87,20 mq	2,95 ml ca	T
Portico	6,40 mq	0,20	1,28 mq		T
Totale superficie convenzionale:			88,48 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Vedere le allegate Planimetrie (All. 04) utilizzate per il calcolo della superficie attraverso riscontri metrici eseguiti a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2007	[REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 725, Sub. 501
Dal 08/04/2004 al 06/06/2007	[REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 725, Sub. 501
Dal 14/10/1998 al 08/04/2004	[REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 725, Sub. 501
Dal 19/10/1982 al 14/10/1998	[REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 725, Sub. 501

Data	Nota	Dati catastali
01/01/1992	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 725, Sub. 501
19/10/1982	COSTITUZIONE del 19/10/1982 in atti dal 12/11/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8467.2/1982)	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 725, Sub. 501

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 06 (Relazione Notarile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Appartamento	672	725	501	6	A/4	5	4,5 Vani	99 mq	429,95 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per variata distribuzione interna. Nella Planimetria Catastale non è riportato un porticato esterno, di pertinenza esclusiva, che invece è presente sui luoghi e nel Progetto allegato alla Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobiliare).

PATTI

/

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa ed il danneggiamento del soffitto del servizio igienico. Il Fabbricato richiede opere di ristrutturazione delle facciate (attualmente allo stato grezzo e necessitanti di intonacatura e trattamento delle porzioni in calcestruzzo). E' necessario adeguare alla norma l'impianto elettrico delle parti comuni. Il lastrico solare, accessibile, non è dotato di parapetti.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni (per quanto possibile verificare in loco) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dalla corte esterna, dall'androne e dal corpo scala.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

/

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Monterado n.65. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Corcolle-San Vittorino/Via Sant'Elpidio al Mare) ed è composto da due piani fuori terra e copertura.

L'Appartamento (al Piano Terra) è identificato al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno (con antibagno).

Le pavimentazioni sono in materiale ceramico; le pareti sono rivestite in tinta (con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi). Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio con taglio termico e doppio vetro, corredati da avvolgibili in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto di riscaldamento (con produzione di acqua calda sanitaria): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Appartamento è attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, per quanto indicato nella Relazione Notarile (e rappresentato nella Visura Catastale), sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Periodo	Proprietà
Dal 06/06/2007	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2
Dal 08/04/2004 al 06/06/2007	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2
Dal 14/10/1998 al 08/04/2004	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2
Dal 19/10/1982 al 14/10/1998	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2

Vedere All. 03 (Visure Catastali) e All. 06 (Relazione Notarile).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni (in grassetto sottolineato le Formalità Pregiudizievoli).

1. TRASCRIZIONE del 09/04/2004 - Registro Particolare 23727 Registro Generale 36415
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 195076/51154 del 08/04/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 13/04/2004 - Registro Particolare 8980 Registro Generale 36669
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 195077/51155 del 08/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1737 del 31/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/06/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 17/09/2007 (Art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

3. TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 38410 Registro Generale 106163
Pubblico ufficiale TAVASSI GIORGIO Repertorio 120584/24201 del 06/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 26449 Registro Generale 106164
Pubblico ufficiale TAVASSI GIORGIO Repertorio 120585/24802 del 06/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 07/09/2022 - Registro Particolare 82948 Registro Generale 117291
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 27321 del 23/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

NORMATIVA URBANISTICA

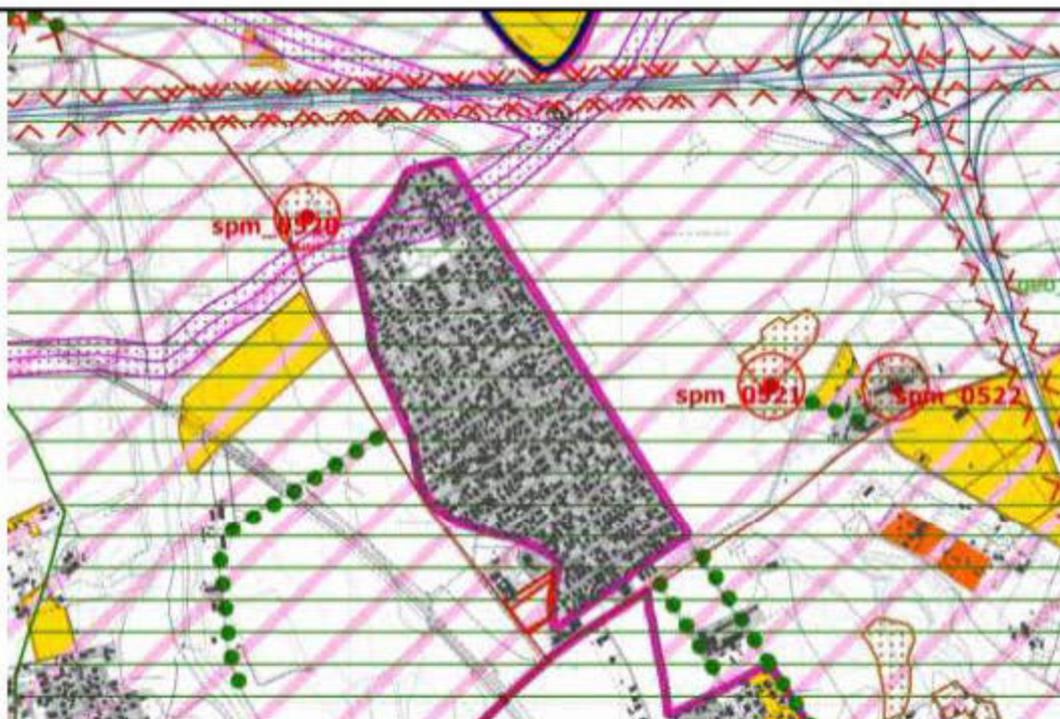
In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_APP-O / [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] – Piano Particolareggiato Zona O – “Giardini di Corcolle”.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- Vincolata PTP_CP / Proposta Comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- Vincolata SP_001 / Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Dalla scheda urbanistica allegata al Condonò (All. 04) l'Ufficio (all'epoca, in data 14/12/1995) ha indicato che non esistevano vincoli.

Per quanto possibile evincere dal PTPR, nelle Tavole A e B, il lotto non è interessato da vincoli specifici, mentre nella Tavola C viene riportato il vincolo areale dello schema del Piano Regionale dei Parchi.



PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE

Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale

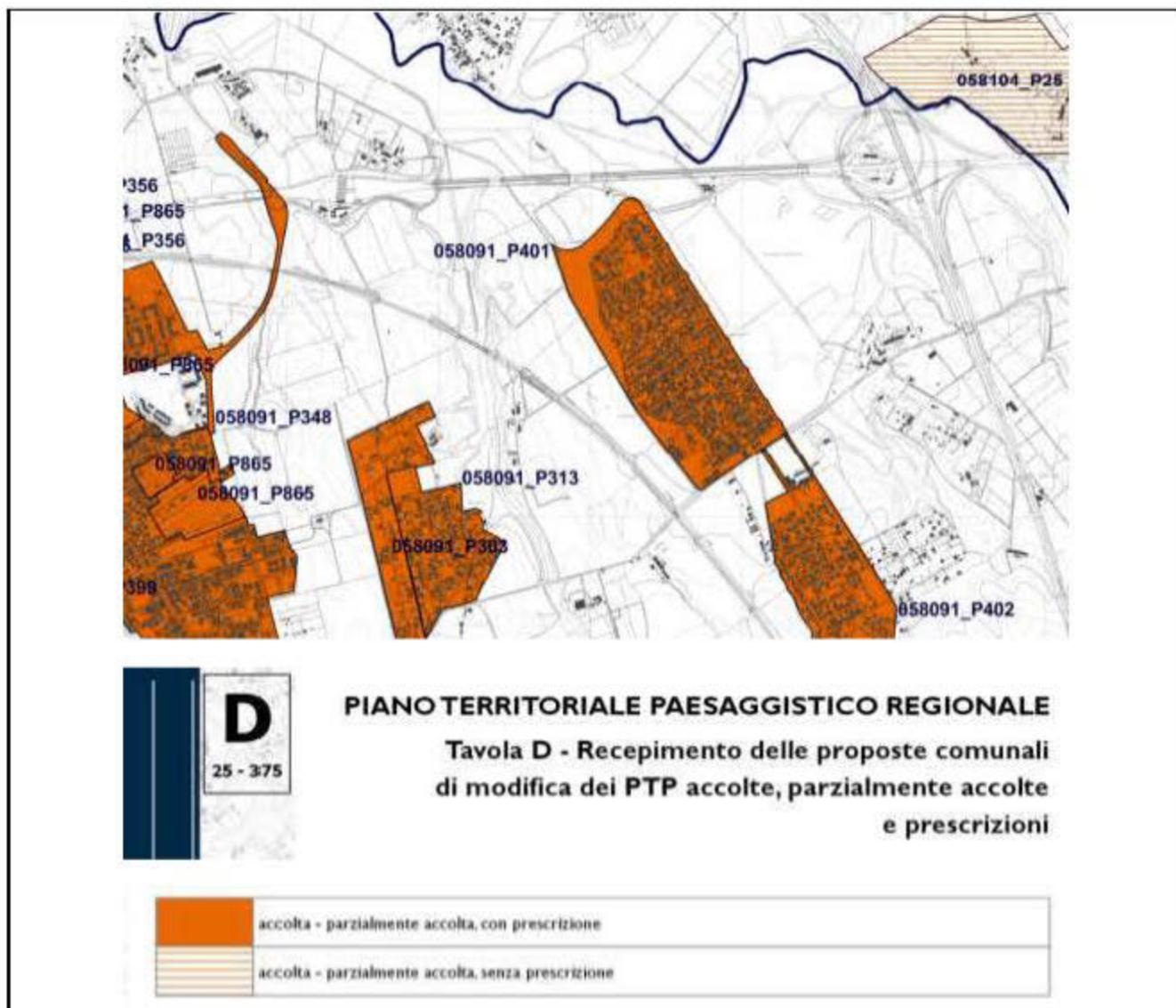
art. 21, 22, 23 della l.r. 24/98

**Beni del patrimonio naturale e culturale
e azioni strategiche del PTPR**

Beni del Patrimonio Naturale

*	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	Art.46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002
---	--------	---	--

Dalla consultazione della Tavola D risultano presentate delle Osservazioni non rinvenibili, tantomeno è possibile evincere se siano state accolte per intero o solo parzialmente.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto desunto dall'Atto di Compravendita (All. 02) il Fabbricato di cui è porzione il bene è stato realizzato abusivamente e successivamente è stata presentata Domanda di Sanatoria Prot. n. 43267 del 27/11/1985 presso il Comune di Roma.

Lo scrivente ha visionato il Fascicolo relativo alla suddetta Domanda non rinvenendo la Concessione Edilizia in Sanatoria (attualmente non rilasciata) ma rinvenendo un Elaborato Grafico Progettuale ed un Certificato di Idoneità statica.

L'elaborato Grafico di cui al titolo edilizio originario corrisponde sostanzialmente sia alla Planimetria di Impianto che alla Planimetria Catastale Attuale (nella Planimetria Catastale non è riportato un porticato esterno che invece è presente nel Progetto allegato alla Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria). Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per variata distribuzione interna e per l'assenza di graficizzazione del porticato esterno.

Inoltre, poiché l'immobile ricade in zona con "Vincolo di Tutela dei Parchi", risulta necessario il Parere Positivo dell'Ente preposto alla tutela. In base Comma 4 dell'Art. 146 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.) è sancito che *"l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al Permesso di Costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'Art. 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"*. Ed in effetti il Punto A del Comma 4 dell'Art. 167 dispone che *"l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica [...] per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"*. Nel caso in questione, trattandosi di intervento che ha chiaramente determinato la creazione di un volume, l'autorizzazione (in base all'Art. 146) non può essere rilasciata in sanatoria.

Il vincolo è intervenuto successivamente alla presentazione dell'istanza di Condono (nel Fascicolo della Sanatoria è infatti indicato, nella Scheda Urbanistica datata 14/12/1995, l'assenza di Vincoli). Tale circostanza è più volte richiamata dalle Sentenze in merito (Consiglio di Stato, Sez. VI, 24/11/2015 n. 5326, Sez. VI, 13/05/2016, n. 1941, Sez. VI, 04/01/2021, n. 117).

D'altro canto, il *"Parere dell'Avvocatura dello Stato sul quesito del Comune di Spinea in materia di vincolo paesaggistico"* (del 08/01/2024) chiarisce che *"[...] dopo aver riaffermato il principio della rilevanza del vincolo paesaggistico sopravvenuto rispetto alla realizzazione del manufatto ma antecedente al momento della decisione della domanda di sanatoria, viene precisato che:*

- *non sussiste alcun abuso paesaggistico in caso di carenza originaria del vincolo. In tale ipotesi l'intervento, anche laddove abusivo sotto il profilo edilizio, non costituisce illecito paesaggistico;*
- *l'insussistenza di un illecito paesaggistico esclude l'applicabilità dei limiti previsti dall'articolo 167 comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, norma che, come noto, riguarda le sole opere realizzate in assenza o difformità della normativa in materia di tutela paesaggistica;*
- *la "doppia conformità" richiesta dall'articolo 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 impone che l'intervento edilizio originariamente lecito dal punto di vista della normativa paesaggistica, deve essere conforme anche alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché sottoposto alla verifica di compatibilità paesaggistica.*

Tale valutazione di compatibilità paesaggistica non potrà che essere effettuata nelle forme di un'autorizzazione paesaggistica ex articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e non dell'autorizzazione postuma in sanatoria di cui all'articolo 167, comma 4".

In ultimo si cita la Nota della Direzione Regionale Ambiente del Lazio del 31/01/2024 (avente ad oggetto *"Istruttorie di istanze relative a richieste di condoni edilizi ai sensi Legge n. 47/85; Legge n. 724/94; Legge n. 236 /2003; L.R. 13/2004 - Istruttorie istanze sanatorie ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001"* in cui si chiarisce che *"l'indirizzo giurisprudenziale fornito dai giudici è assolutamente costante nello stabilire che la domanda di condono deve essere esaminata dall'autorità preposta alla tutela del vincolo sopravvenuto, al momento della conclusione del procedimento amministrativo e che tale pronunciamento deve tener conto della normativa vigente (tempus regit actum). Quanto sopra detto è confermato dalla sentenza del TAR Lazio n. 10296/2022, che recita "la domanda di condono edilizio va esaminata e decisa dall'Ufficio in applicazione del principio "tempus regit actum", quindi con rilevanza di sopravvenienze normative come pure di vincoli di inedificabilità sorti successivamente alla realizzazione dell'abuso ed alla presentazione della relativa domanda"*.

[segue] *“Per quanto riguarda l’obbligatorietà del rilascio del nulla osta, ai sensi dell’art. 28 della l.r. 29/1997, in merito al permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità) di cui all’art. 36 del D.P.R. 380/2001 si specifica che detto istituto ha natura preventiva rispetto alle autorizzazioni di interventi e opere da eseguirsi all’interno dell’area naturale protetta e di conseguenza non può essere rilasciato postumo. Infatti, il nulla osta, che è di per se stesso uno strumento preventivo per ogni ipotesi di concessione o autorizzazione, è finalizzato a garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio ambientale, che rappresenta un bene primario costituzionalmente garantito, e che l’intervento non lo danneggi. Proprio per questo fine ogni attività edilizia all’interno dell’area protetta deve ottenere il nulla osta rilasciato dall’Ente di gestione, che in questo modo esercita la propria funzione di tutela del vincolo cui è preposto. In sostanza, il nulla osta ambientale ha la funzione non di proibire le attività vietate (i divieti sono stabiliti nella legge), ma di selezionare quelle consentite. A conclusione di quanto sopra detto e in forza del principio giuridico “tempus regit actum” la nota circolare prot. n. 65993/2S/02 del 18.04.2006 cessa di avere efficacia nel fornire supporto indiretto per ogni opportuna determinazione dell’Ente di gestione. Inoltre, le modifiche apportate dalla l. 326/2003 e concernenti l’applicazione dei condoni relativi alla l. 47/1985 e alla l. 724/1994 non si applicano alle domande presentate ai sensi delle leggi precedenti, che devono essere esaminate in base ai presupposti previsti dai condoni relativi a quegli anni (Consiglio di Stato, sez. VI, 21.04.2023, n. 4074). In ultimo, il nulla osta è sempre preventivo e non può essere rilasciato a posteriori per le domande relative al permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità) di cui all’art. 36 del D.P.R. 380/2001”.*

Non essendo ancora conclusa la procedura di Condonò, ed in mancanza di riscontro in merito al Parere Positivo (da parte dell’Ente preposto alla tutela) nella documentazione acquisita dall’Ufficio Condonò, si ritiene che la suddetta carenza possa costituire motivo di improcedibilità dell’istanza stessa (in caso di mancato rilascio del Nulla Osta vincolistico).

Come evidente la questione relativa alla successiva apposizione del Vincolo (rispetto alla Domanda di Sanatoria) su un Immobile è tuttora controversa. Inoltre l’Ufficio Condonò, interpellato dallo scrivente ha risposto che *“in merito alla sua richiesta, si informa che l’Ufficio Condonò non può anticipare l’esito dei procedimenti ancora in itinere”.*

Quanto esposto è basato sulla Documentazione fornita dalla Pubblica Amministrazione; nulla si risponde su eventuale ulteriore Documentazione non prodotta dagli Organi competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico / distribuzione gas.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

Stima oneri per Lavori

L’appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto di riscaldamento (con produzione di acqua calda sanitaria), di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione. Il danneggiamento del soffitto del bagno è presumibilmente attribuibile alla proprietà della soprastante unità immobiliare.

E' plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente ed il rilascio delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 37/08 un importo pari a circa € 10.000,00.

Avendo considerato l'obsolescenza dell'unità immobiliare nella stima del prezzo al metro quadrato, il futuro acquirente dovrà comunque tener conto delle spese per l'ammodernamento dell'Unità Immobiliare.

Stima oneri per regolarizzazione (in caso di rilascio di Concessione in Sanatoria)

Si rilevano le seguenti criticità:

- Stato dei luoghi difforme dalla Planimetria di Attualità Catastale;
- Assenza Certificato di Agibilità;
- Assenza APE.

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede:

- Variazione catastale per inserimento del porticato esterno;
- Rettifica e frazionamento dell'istanza di condono edilizio;
- CILA in sanatoria per modifiche interne e relativi oneri catastali;
- Eventuale saldo per rilascio Concessione in Sanatoria;
- Certificato di Agibilità;
- Redazione APE.

Si ritiene di dover approntare un importo per la suddetta attività tecnica, per la quale si ritiene congruo un costo (ai correnti prezzi di mercato) di circa € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da sommarie informazioni assunte in sede dei sopralluoghi da alcuni proprietari di altre unità immobiliari, per il Fabbricato non è costituito Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene - Appartamento in Roma (RM), Via Monterado n. 65, posto al Piano Terra (Interno 2), riportato in catasto fabbricati al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501, Zona Censuaria 6, Cat. A/4, Cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 429,952.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Monterado n.65. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Corcolle-San Vittorino/Via Sant'Elpidio al Mare) ed è composto da due piani fuori terra e copertura.

L'Appartamento (al Piano Terra) è identificato al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno (con antibagno).

E' bene rammentare che allo stato attuale l'immobile risulta **illegittimo** (non essendo stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria) con le conseguenze che ne derivano (futura invendibilità, non finanziabilità di mutuo e, in estrema ipotesi, ordine di demolizione).

Ipotesi sanabilità

La Stima viene eseguita considerando il rilascio del Nulla Osta vincolistico e, di conseguenza, l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Appartamento	88,48	950,00 €	84.056,00 €	100,00%	84.056,00 €
Valore di stima:					84.056,00 €

Valore di stima: € **84.056,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	40	%

25.433,60 €

Valore finale di stima: € 25.433,60 arrotondato in € **25.500,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti “variabili”: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, situazione del mercato.

L'analisi delle suddette “variabili” è stata eseguita attribuendo all'immobile il cosiddetto “Coefficiente di Merito” di cui alla tabella TCM 3.1.1 della Agenzia delle Entrate (Aggiornamento del 2008), rilevando i valori dei coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e calcolandone la somma. Il suddetto metodo rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida per la determinazione del valore reale degli immobili: i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

Tutti i suddetti elementi (assieme all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il calcolo sono stati applicati i valori medi indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma (I Semestre 2023, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/CORCOLLE-SAN VITTORINO (VIA SAN'ELPIDIO AL MARE)
 Codice zona: E166
 Microzona: 200
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	5,8	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	5	7,3	L
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	5,5	8	L

Tabella TCM 3.1.1 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili

FATTORI POSIZIONALI		
	+	-
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale	X	
Ricercata		
Degradata		
Servizi pubblici		
Vicini	0,3	
Lontani		
Assenti		
Trasporti pubblici		
Vicini	0,5	
Lontani		
Assenti		
Servizi commerciali		
Vicini	0,1	
Lontani		
Assenti		
Verde pubblico		
Vicino	0,1	
Lontano		
Assente		
Dotazione di parcheggi		
Normale	X	
Scarsa		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio		
	+	-
Stato conservativo		
In costruzione		
Nuovo		
Realizzato da 5 anni		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni		
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		
Realizzato da oltre 30 anni		15,0
Livello manutentivo complessivo		
Normale		
Nuovo / Ristrutturato / Buono		
Scadente		3,0
Finiture		
Normali		
Distintive		
Economiche		1,0
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità		
	+	-
Livello manutentivo complessivo		
Normale	X	
Buono		
Scadente		
Finiture		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		
Piano (nel caso di condominio)		
Terra		0,1
Terra con giardino		
Mezzanino		
Ultimo		
Attico		
N. piani interni		
1	1,0	
2		
3		
più di 3		
Bagni e Servizi		
Bagni (n camere - numero bagni x fattore)		0,6
Servizio giorno		
Lavanderia		
Ripostiglio		
Vis ta esterna		
Normale	X	
Di pregio		
Scadente		
Esposizione		
Normale	X	
Buona		
Scadente		
Luminosità		
Normale	X	
Buona		
Eccellente		
Scarsa		
Impianti		
Economici		0,9
Normale		
Buoni		
Ottimi		
Di lusso		

Pertinenze Comuni		
Normali	X	
Distintive		
Scarse		
Androne		
Normale	X	
Distintivo		
Prosapicenza		
Normale	X	
Di pregio		
Degradata		
Sicurezza		
Normale	X	
Portierato		
Vigilanza		
Ascensore		
Presente		
Assente		0,5
Nr. Unità nel fabbricato		
1		
2		
da 3 a 9	X	
da 9 a 18		
da 18 a 45		
oltre 45		
Piani fuori terra		
1		
2		
oltre 2 (fattore x piano)		0,2
Destinazione prevalente del fabbricato		
Residenziale	X	
Commerciale		

Spazi interni		
Normali	X	
Spaziosi		
Ridotti		
Distribuzione interna		
Normale	X	
Accurata		
Approssimativa		

COSTRUTTORE		
	+	-
Storia		
Normale	X	
Recente		
Consolidata		
Struttura Aziendale		
Normale	X	
Strutturata		
Appaltatrice		
Progettazione		
Nessuna		
Normale	X	
Curata		
Premium		
Posizionamento del costruttore		
Normale	X	
Alto		
Premium		
Totali Parziali		2,0 21,3
TOTALE GENERALE		-19,3

Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

Valore Minimo (€/Mq)	950,00 €
Valore Massimo (€/Mq)	1.350,00 €
Valore Medio (€/Mq)	1.150,00 €

Valore Immobile

Valore Medio (€/Mq)	1.150,00 €
Fattore	-19,30
Valore	928,05 €

Arrotondato al Valore Minimo 950,00 €

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per lavori;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 40% in relazione alle criticità riscontrate in riferimento alla legittimità urbanistico/edilizia, alla necessità di sostenere ulteriori spese tecniche ed amministrative per il rilascio della concessione in sanatoria (anche con riferimento al Nulla Osta vincolistico) ed alla necessità di provvedere a notevoli lavori di ristrutturazione e messa a norma del Fabbricato attualmente (esternamente) allo stato "rustico" (risanamento, intonacatura e tinteggiatura delle facciate, completamento del lastrico solare).

Ipotesi Insanabilità

La valutazione che precede è stata eseguita nell'ipotesi in cui possa essere rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ed applicando le decurtazioni relative alle spese necessarie per uniformare l'Immobile rispetto alla Stato attuale, considerando inoltre un "rischio assunto per mancata garanzia" pari al 40% (in relazione alla attuale mancanza di legittimità urbanistico/edilizia, alla necessità di sostenere ulteriori spese tecniche per il rilascio della concessione in sanatoria ed alla necessità di provvedere a notevoli lavori di ristrutturazione e messa a norma del Fabbricato).

Pur tuttavia è bene rammentare che allo stato attuale l'immobile risulta **illegittimo** (non essendo stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria) con le conseguenze che ne derivano (futura invendibilità, non finanziabilità di mutuo e, in estrema ipotesi, ordine di demolizione).

Nell'ipotesi in cui (a causa della presenza del Vincolo sopra indicato) **l'Amministrazione Comunale non rilasciasse la Concessione** è possibile comunque attribuire all'Immobile un valore di vendita determinabile attraverso l'applicazione (rispetto al valore "di mercato" del Bene) di un "rischio assunto per mancata garanzia" più elevato, ovvero pari al 70% (determinato dalla mancanza di legittimità urbanistico/edilizia e dalla necessità di sostenere i costi per la eventuale futura demolizione) che conduce ad un valore di circa **€ 25.200** (assimilabile al valore precedentemente calcolato).

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Appartamento	88,48	950,00 €	84.056,00 €	100,00%	84.056,00 €
Valore di stima:					84.056,00 €

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	70	%

25.216,80 €

A conferma di tale importo si procede ad attribuire all'Immobile un valore di vendita determinabile attraverso la supposizione del godimento del bene per un periodo ipotizzabile in cinque anni (considerando l'eventuale iter che potrebbe condurre alla demolizione del manufatto) attraverso il criterio della "locazione". Tale metodo conduce alla determinazione di un valore pari a circa € 26.000 (€ 442,60 x 12 mesi x 5 anni), valore assimilabile a quello poco sopra calcolato. In questo caso è bene evidenziare che il futuro acquirente dovrà assumere il rischio relativo alla demolizione della porzione del Fabbricato, ricompreso nella cifra decurtata per il "rischio assunto per mancata garanzia" sopra indicato al 70% e stimabile, per la porzione in oggetto ed in base ai correnti prezzi di mercato, in circa 25/30mila Euro.

Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare)		Valore Immobile	
Valore Minimo (€/Mq x mese)	5,00 €	Valore Medio (€/Mq x mese)	6,15 €
Valore Massimo (€/Mq x mese)	7,30 €	Fattore	-19,30
Valore Medio (€/Mq x mese)	<u>6,15 €</u>	Valore €/Mq x mese	<u>4,96 €</u>
		Arrotondato al Valore Minimo	5,00 €

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq x mese)	Valore (€ x mese)	Quota	Totale (€ x mese)
Appartamento	88,48	5,00 €	442,40 €	100,00%	442,40 €
Valore di stima:					442,40 €

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

Roma, li 21/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Ispezioni
2. Atto di Provenienza
3. Visure Storiche
4. Documenti Immobile
5. Elaborati Fotografici
6. Relazione Notarile
7. Bozza Perizia
8. Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene - Appartamento in Roma (RM), Via Monterado n. 65, posto al Piano Terra (Interno 2), riportato in catasto fabbricati al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501, Zona Censuaria 6, Cat. A/4, Cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 429,952.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Monterado n.65. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Corcolle-San Vittorino/Via Sant'Elpidio al Mare) ed è composto da due piani fuori terra e copertura.

L'Appartamento (al Piano Terra) è identificato al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno (con antibagno).

L'Appartamento confina con vano scala, appartamento interno 1 e corte comune su più lati.

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa ed il danneggiamento del soffitto del servizio igienico. Il Fabbricato richiede opere di ristrutturazione delle facciate (attualmente allo stato grezzo e necessitanti di intonacatura e trattamento delle porzioni in calcestruzzo). E' necessario adeguare alla norma l'impianto elettrico delle parti comuni. Il lastrico solare, accessibile, non è dotato di parapetti.

Le Parti Comuni (per quanto possibile verificare in loco) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dalla corte esterna, dall'androne e dal corpo scala.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2).
- [REDACTED] (Proprietà 1/2).

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_APP-O / [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] – Piano Particolareggiato Zona O – “Giardini di Corcolle”.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- Vincolata PTP_CP / Proposta Comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- Vincolata SP_001 / Schema del Piano Regionale dei Parchi.

E' bene rammentare che allo stato attuale l'immobile risulta **illegittimo** (non essendo stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria) con le conseguenze che ne derivano (futura invendibilità, non finanziabilità di mutuo e, in estrema ipotesi, ordine di demolizione).

Prezzo base d'asta: € 25.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 897/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.500,00

Bene - Appartamento	
Ubicazione:	Appartamento in Roma (RM), Via Monterado n. 65, posto al Piano Terra (Interno 2), riportato in catasto fabbricati al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501, Zona Censuaria 6, Cat. A/4, Cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 429,952.
Diritto reale:	[REDACTED] (Proprietà 1/2). [REDACTED] (Proprietà 1/2).
Tipologia immobile:	Appartamento (Cat. A/4) Superficie 88,48 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa ed il danneggiamento del soffitto del servizio igienico. Il Fabbricato richiede opere di ristrutturazione delle facciate (attualmente allo stato grezzo e necessitanti di intonacatura e trattamento delle porzioni in calcestruzzo). E' necessario adeguare alla norma l'impianto elettrico delle parti comuni. Il lastrico solare, accessibile, non è dotato di parapetti.
Descrizione:	Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Monterado n.65. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Corcolle-San Vittorino/Via Sant'Elpidio al Mare) ed è composto da due piani fuori terra e copertura. L'Appartamento (al Piano Terra) è identificato al Foglio 672, Particella 725, Sub. 501 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno (con antibagno). L'Appartamento confina con vano scala, appartamento interno 1 e corte comune su più lati. Le Parti Comuni (per quanto possibile verificare in loco) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dalla corte esterna, dall'androne e dal corpo scala. E' bene rammentare che allo stato attuale l'immobile risulta illegittimo (non essendo stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria) con le conseguenze che ne derivano (futura invendibilità, non finanziabilità di mutuo e, in estrema ipotesi, ordine di demolizione).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI (Vedere Relazione Notarile)
Stato di occupazione:	L'Appartamento è libero.